# Asuntorakentamisen muutokset pääkaupunkiseudulla ja Tampereella vuosina 2015–2021

Mari Vaattovaara & Pekka Vuori

Tutkimuskatsauksia
2023:2

Helsinki

Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia,
kaupunkitietopalvelut

# Asuntorakentamisen muutokset pääkaupunkiseudulla ja Tampereella vuosina 2015–2021

Mari Vaattovaara & Pekka Vuori

Tutkimuskatsauksia
2023:2

Helsinki

**Tiedustelut**
Mari Vaattovaara, p. +358 50 415 4861
mari.vaattovaara@helsinki.fi
Pekka Vuori, c/o p. 09 310 43297
kaupunkitieto@hel.fi
Katja Vilkama, p. +358 50 402 8766
katja.vilkama@hel.fi

**Julkaisija**

Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia,
kaupunkitietopalvelut

**Osoite**

PL 550, 00099 Helsingin kaupunki
(Työpajankatu 8)

**Internet**

www.hel.fi/kaupunkitieto

**Tilaukset, jakelu**

p. 09 310 43297
kaupunkitieto@hel.fi

**Käännökset**

Acolad

**Kuviot**

Pekka Vuori, Mari Vaattovaara, Lotta Haglund

**Taitto**

Lotta Haglund

**Kannen kuvat**

Vasemmalla: Pekka Vuori, ylhäällä oikealla: Vantaan kaupungin aineistopankki /
Sami Lievonen, alhaalla oikealla: Espoon kaupungin aineistopankki / Sky Photo Group

**Saavutettavuus**

Kuvioiden datat saa saavutettavassa muodossa osoitteesta
kaupunkitieto(at)hel.fi

**Verkossa**

ISSN 2954-2189
ISBN 978-952-386-284-5

# Sisältö

**Esipuhe** ..... **4**

**Förord** ..... **5**

**Preface** ..... **6**

**Tiivistelmä** ..... **7**

**Sammanfattning** ..... **9**

**Summary** ..... **11**

**1 Johdanto** ..... **13**

**2 Asuntorakentaminen pääkaupunkiseudulla ja Tampereella** ..... **18**

2.1 Asuntokannan hallintaperusteen muutokset ..... 18

2.1.1 Vapaarahoitteisen asuntokannan vuokra-asuntovaltaistuminen ..... 19

2.1.2 Hallintaperuste- ja huonetyyppijakauman kehitys vuosina 2015–2021 ..... 20

2.2 Muutos talotyypeissä pientalosta kerrostaloihin ..... 24

2.3 Asuntotuotannon keskikoko ..... 25

2.4 Yksiöiden määrän kasvu ja laadun heikkeneminen ..... 26

2.5 Yhteenveto asuntorakentamisen muutoksista pääkaupunkiseudulla ja Tampereella ..... 29

**3 Väestö- ja asuntokuntarakenteen kehitys ja siihen liittyvät väestörakennemuutokset** ..... **31**

3.1 Yksinasumisen kehitys ja syyt kehitykseen ..... 32

3.2 Asukkaiden tulotaso uusilla asuntoalueilla ..... 34

**4 Katsaus muutamaan alueeseen tarkemmin** ..... **36**

4.1 Espoo, Suurpelto ..... 37

4.2 Espoo, Perkkaa ..... 38

4.3 Espoo: Saunaniemi ..... 39

4.4 Vantaa: Kivistö ja Keimola ..... 40

4.5 Vantaa, Asola ..... 41

4.6 Vantaa, Veromies ..... 42

4.7 Helsinki: Kalasatama ja Sompasaari ..... 43

4.8 Helsinki: Kruunuvuorenranta ..... 44

4.9 Helsinki: Kuninkaantammi ..... 45

**5 Yhteenveto ja keskustelu** ..... **46**

**Lähteet ja kirjallisuus** ..... **50**

# Esipuhe

Suomen suurimpien kaupunkien asuntotuotannossa ja väestönkasvussa on tapahtunut viimeisten kymmenen vuoden aikana suuria muutoksia. Suuret kaupungit – ja erityisesti pääkaupunkiseutu – kasvoivat voimakkaasti 2010-luvulla. Saman aikaisesti myös asuntotuotanto oli seudulla voimakasta ja kasvoi suuremmaksi kuin vuosikymmeniin. Tämän tutkimuskatsauksen kohteena olevissa kaupungeissa – Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Tampereella – rakennettiin vuosina 2015–2021 yhteensä 110 000 asuntoa, mikä vastasi 43 prosenttia koko maassa valmistuneiden asuntojen määrästä. Asuntorakentamisen vuosituotanto oli lähes kaksinkertainen verrattuna kauteen 2000–2009.

Tässä tutkimuskatsauksessa selvitetään tarkemmin pääkaupunkiseudulle ja Tampereelle vilkkaan rakentamisen aikana valmistuneiden uusien asuntojen rakennetta. Erityisesti kiinnitetään huomiota asuntojen huoneistotyyppijakauman, hallintaperustejakauman ja pinta-alan kehitykseen sekä siihen, millaisia asuinalueita on tänä aikana kaupunkeihin syntynyt. Lisäksi tarkastellaan, vastaako asuntotuotanto niitä tavoitteita, joita kaupungeissa on sille asetettu. Selvitys perustuu laajoihin tilastoaineistoihin, jotka kuvaavat, mihin suuntaan kaupungit ja asuminen ovat uusilla asuinalueilla kehittymässä.

Katsauksen tulokset osoittavat, että asuntotuotannon rakenteessa on tapahtunut merkittäviä muutoksia. Uusi asuntotuotanto on painottunut vahvasti pienasuntoihin, joista suurin osa on päätynyt vuokralle. Omistusasuminen on uusissa pienasunnoissa hyvin marginaalista. Tulokset osoittavat, että tarkasteltujen kaupunkien välillä on kuitenkin selviä eroja. Vaikka valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala ja huoneistotyyppijakauma ovat kaikissa kaupungeissa painottuneet aiempaa selkeämmin pieniin asuntoihin, poikkeaa Helsinki muista tarkastelluista kaupungeista asuntotuotannoltaan monipuolisempana.

Katsauksen tulokset nostavat esille tärkeitä havaintoja toteutuneen ja tavoitellun asuntotuotannon välisestä erosta sekä muutosten vaikutuksesta uusien asuinalueiden väestörakenteeseen. Koronapandemian ja Ukrainan sodan aiheuttamat rajoitukset ja taloudelliset vaikutukset ovat nyt hidastaneet suurten kaupunkien väestökasvua ja asuntotuotantoa. Kuten katsauksen tekijät toteavat, juuri nyt voisi olla otollinen hetki pohtia viimeaikaisen asuntorakentamisen suuntaa ja mahdollisia kehittämistarpeita.

Tutkimuskatsauksen ovat laatineet kaupunkimaantieteen professori, Kaupunkitutkimusinstituutin johtaja Mari Vaattovaara ja Helsingin kaupungin pitkäaikainen, nyt jo eläköitynyt väestöasiantuntija FM Pekka Vuori. Kiitokset tutkijoille ajankohtaisen ja tärkeän aiheen esiin nostamisesta! Kiitos myös graafinen suunnittelija Lotta Haglundille julkaisun taitosta ja visualisoinnista.

Helsingissä toukokuussa 2023

Katja Vilkama
tutkimuspäällikkö
Kaupunkitietopalvelut
Helsingin kaupunki

# Förord

Det har skett stora förändringar i bostadsproduktionen och befolkningstillväxten i Finlands största städer under de senaste tio åren. De stora städerna – och särskilt huvudstadsregionen – växte kraftigt under 2010-talet. Samtidigt var även bostadsproduktionen i regionen kraftig och blev större än på årtionden. I de städer som denna undersökningsöversikt koncentrerar på – Helsingfors, Esbo, Vanda och Tammerfors – byggdes det under 2015–2021 sammanlagt 110 000 bostäder, vilket motsvarade 43 procent av bostäderna som färdigställdes i hela landet. Årsproduktionen av bostadsbygget var nästan dubbelt så stor som under 2000–2009.

I denna undersökningsöversikt utreds strukturen över de nya bostäder som färdigställdes i huvudstadsregionen och Tammerfors under perioden av intensivt byggande. Särskild uppmärksamhet ägnas åt utvecklingen av bostädernas lägenhetstypfördelning, upplåtelseformfördelning och yta samt vilka slags bostadsområden som har uppstått i städerna under denna tid. Dessutom granskas om bostadsproduktionen motsvarar de mål som man i städerna har satt upp för den. Utredningen baserar sig på omfattande statistiska material som visar åt vilket håll städerna och boendet i de nya bostadsområdena håller på att utvecklas.

Resultaten i översikten visar att det har skett betydande förändringar i bostadsproduktionens struktur. Den nya bostadsproduktionen är starkt koncentrerad på små bostäder, av vilka största delen har hyrts ut. Ägarboendet i nya små bostäder är mycket marginalt. Resultaten visar att det dock finns tydliga skillnader mellan de granskade städerna. Trots att tyngdpunkten i de byggda bostäderna i alla städerna tydligare än förut har legat på bostäder med liten medelyta och lägenhetstyp, avviker Helsingfors från de andra granskade städerna genom sin mångsidigare bostadsproduktion.

Resultaten i översikten lyfter fram viktiga observationer om skillnaden mellan den reella och den önskade bostadsproduktionen samt om förändringarnas effekt på befolkningsstrukturen i de nya bostadsområdena. Begränsningarna och de ekonomiska effekterna som coronapandemin och kriget i Ukraina medförde har nu bromsat befolkningstillväxten och bostadsproduktionen i de stora städerna. Liksom författarna av översikten konstaterar, kunde det just nu vara en bra tidpunkt att tänka på bostadsbyggandets riktning under den senaste tiden och dess eventuella utvecklingsbehov.

Undersökningsöversikten är avfattad av professorn i stadsgeografi, ledare av Stadsforskningsinstitutet Mari Vaattovaara och Helsingfors stads långvariga, nu pensionerade befolkningsexpert FM Pekka Vuori. Stort tack till alla forskarna för att de lyfter fram ett aktuellt och viktigt tema! Tack även till den grafiska designern Lotta Haglund för layouten och visualiseringen av publikationen.

I Helsingfors i maj 2023

Katja Vilkama
forskningschef
Stadsforskning och -statistik
Helsingfors stad

# Preface

Over the past ten years, major changes have taken place in housing production and population growth in the largest cities of Finland. The large cities – the Helsinki metropolitan area in particular – experienced strong growth in the 2010s. Meanwhile, housing production in the region was also strong, reaching its highest rate in decades. In the cities covered by this research analysis – Helsinki, Espoo, Vantaa and Tampere – a total of 110,000 housing units were built between 2015 and 2021, corresponding to 43% of the total number of housing units completed in the whole country. The annual volume of housing construction was almost double that of the 2000–2009 period.

This research analysis examines in more detail the structure of the new housing units completed in the Helsinki metropolitan area and Tampere during this period of booming construction. Particular attention is paid to the evolution of the distribution of flat types, tenure and floor area, as well as to the types of neighbourhoods created in the cities during this period. Whether the housing production meets the targets set for it by the cities is also covered. The analysis is based on extensive statistical data describing the direction in which cities and housing are evolving in new neighbourhoods.

The results indicate that there have been significant changes in the structure of housing production. New housing production has been heavily concentrated on small units, most of which are rental flats. Owner-occupied housing is very marginal in the case of small new flats. The results indicate that there are clear differences between the studied cities, however. Although the average floor area and the distribution of flat types have been more clearly weighted towards small flats in all the cities, Helsinki differs from the other cities in having more diverse housing production.

The results of the research analysis highlight important observations on the gap between actual and desired housing production and the impact of the changes on the population structure of new neighbourhoods. The constraints and economic impact of the pandemic and the war in Ukraine have slowed down population growth and housing production in large cities. As the authors point out, now could be an opportune time to reflect on the recent direction housing construction and potential development needs.

The research analysis was prepared by Mari Vaattovaara, Professor of Urban Geography, Director of the Institute of Urban and Regional Studies from the University of Helsinki, and Pekka Vuori, MA, who was a population specialist for the City of Helsinki for a long time, but has now retired. Thank you to the researchers for raising the important topical issue! A special thanks to graphic designer Lotta Haglund for the layout and visualisation of the publication.

Helsinki, May 2023

Katja Vilkama
Research Director
Urban Research and Statistics Unit
City of Helsinki

# Tiivistelmä

Pääkaupunkiseudun ja Tampereen asuntotuotanto kasvoi huomattavasti 2010-luvun jälkipuolella siten, että asuntoja valmistui lähes kaksinkertainen määrä verrattuna 2000-luvun alkuvuosiin. Neljännes vuosina 2010–2021 rakennetuista asuinrakennuksista rakennettiin pääkaupunkiseudulle. Tämä johtui paitsi väestönkasvun paineesta, myös siitä, että kaavallinen valmius oli nyt aikaisempaa huomattavasti parempi, ja valtio myös tuki Maankäyttö, asuminen ja liikenne (MAL)-sopimuksin asuntotuotantoa ja sen sijoittumista.

Kaupunkikehityksen sosiaaliset ja taloudelliset sisällöt palautuvat usein kysymyksiin rakentamisen tavasta ja väestömuutoksista sekä niihin liittyvästä maankäytön ohjaamisesta. Näiden rakenteellisten tekijöiden merkitys on kaupunkikehityksen tulevaisuuden osalta keskeinen. Ne ovat myös elementtejä, joihin poliittisella päätöksenteolla on mahdollista vaikuttaa. Väestömäärä ja asuntotuotanto ovat edelleen kaupunkisuunnittelussa käytettyjä keskeisiä suureita, ja myös siksi tarkastelumme keskiössä. Tutkimuksen tarkoitus on analysoida viimeaikaista kehitystä ja kuvata millainen asukasrakenne tyypillisillä uusilla asuinalueilla on. Tutkimuksellamme on myös historiallinen lähtökohta kaksikymmentä vuotta sitten laatimaamme tutkimukseen (Vaattovaara & Vuori (2002) ”*Väestörakenteen ja alueellisen eriytymisen vaikutus Helsingin veropohjaan*”, joka tuolloin herätti vilkkaan keskustelun väestömuutoksista ja rakentamisen kuntakohtaisista eroista.

Tutkimuksessa käytettiin Tilastokeskuksen ja Helsingin kaupunkitietopalvelut-yksikön asuntokantaa, rakentamista ja väestörakennetta kuvaavia avoimia tilastoaineistoja sekä Tilastokeskuksen toimittamaa vuosina 2015–2021 valmistuneiden asuntojen huoneistotyyppi- ja hallintaperusterakennetta kuvaavaa tilastoa.

Tutkimuksemme osoittaa kuinka rakentamisen tavassa ja siten myös uusien alueiden asukasrakenteessa on tapahtunut merkittäviä muutoksia kuluneiden kahden vuosikymmenen aikana pääkaupunkiseudulla ja Tampereella. Suurimmat muutokset liittyvät kolmeen erityiseen seikkaan. Ensinnä, asuntokannan keskikoko on pienentynyt, Helsingissä tosin hyvin vähän, ja asuntotuotanto on muuttunut yksiö- ja kaksiovaltaiseksi. Lisäksi myös yksiöiden ja kaksioiden keskikoko on pienentynyt merkittävästi. Yksiöitä ja kaksioita, joissa on keittiö, rakennetaan nykyään hyvin vähän, kun taas esimerkiksi Tukholmassa ei ole vuoden 2017 jälkeen tehty ilman keittiötä olevia yksiötä juuri lainkaan.

Toisekseen omistusasuminen on jäänyt marginaaliseksi asumismuodoksi monilla uusilla asuinalueilla, Helsinkiä lukuun ottamatta. Asuntotuotannon nopeasta kasvusta huolimatta mahdollisuus asunnon omistamiseen on vaikeutunut nuorilla ja pienituloisilla. Kolmas tulos on Helsingin muita kuntia tasapainoisempi rakentamisen tapa. Helsinkiin on rakennettu moninaisempaa asuntokantaa ja siten uudet asuinalueet ovat myös väestörakenteeltaan huomattavasti muuta seutua tasapainoisempia.

Asuntotuotannon kasvu tuli tarkastelemallamme ajanjaksolla lähinnä yksiöistä ja kaksioista. Kun pääkaupunkiseudulla rakennettiin vuosina 2005–2014 keskimäärin vajaa 900 yksiötä vuodessa, niin vuosina 2019–2021 valmistui vuosittain peräti 4 800 yksiötä. Vuosina 2015–2021 valmistuneista asunnoista oli yksiöitä Helsingissä ja Espoossa vajaa neljännes, Vantaalla kolmasosa ja Tampereella 43 prosenttia. Yksiöiden ja kaksioiden yhteenlaskettu osuus oli Espoossa ja Helsingissä noin 57 prosenttia, Vantaalla lähes 70 ja Tampereella 76 prosenttia. Sen sijaan kolmiota suurempia asuntoja ei valmistunut vuosina 2017–2021 vuosittain yhtään enempää kuin kaudella 2005–2009.

Vuosina 2019–2021 valmistuneiden asuntojen keskikoko oli Vantaalla 47 m$^2$ (86 m$^2$ vuosina 2000–2009), Espoossa 58 m$^2$ (91 m$^2$) ja Helsingissä 57 m$^2$ (76 m$^2$). Lisäksi yksiöiden ja kaksioiden keskipinta-ala pieneni huomattavasti. Uusien helsinkiläisten ker-

rostalojen keskikoko on Espooseen ja Vantaalle rakennettuja suurempi. Ero Vantaaseen on peräti 25 prosenttia.

Kaikista vuosina 2015–2021 valmistuneista asunnoista omistusasuntoina oli vuoden 2021 lopussa Helsingissä ja Espoossa kolmasosa, mutta Vantaalla ja Tampereella vain vajaa neljännes. Helsinki poikkesi muista kaupungeista siinä, että sinne rakennettiin valtion tuella suurempi osuus kohtuuhintaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja.

Omistusasuminen uusissa pienissä asunnoissa on jäänyt marginaaliseksi asumismuodoksi, ja uudet yksiöt ja kaksiot ovat valtaosin sijoitusasuntoina. Äärimmäisin esimerkki on Tampere, jossa 8 650 uudesta yksiöstä vain 330 (4 %) oli omistusasuntoja ja 6 875 oli sijoitusvuokra-asuntoja.

Pääkaupunkiseudulta tutkimme tarkemmin muutamia uusia alueita. Toisin kuin asuntopoliittisissa ohjelmissa ja alueiden suunnitteludokumenteissa todetaan, monien uusien alueiden omistusasumispohja on jäänyt usein olemattomaksi, omistajia on vain 10–20 prosenttia alueen asukkaista. Tällaisia alueita on etenkin Espoossa ja Vantaalla kaukanakin keskusta-alueista. Helsingissä uusilla alueilla on enemmän omistusasuntoja ja väestörakenne on tasapainoisempi kuin useilla Espoon ja Vantaan vertailualueilla. Helsingissä on rakennettu paljon keskeisille alueille ja halutuille merenranta-alueille. Myös Hitas-asunnot ovat useammin omistusasuntoina kuin muut asunto-osakeyhtiöiden asunnot.

Omistusasuminen on vähentynyt myös vanhan asuntokannan pienasunnoissa – niin pääkaupunkiseudulla kuin Tampereellakin. Näinkin merkittävästä rakentamisesta huolimatta omistusyksiöiden määrä on jopa vähentynyt ja omistuskaksioiden määrä pysynyt lähes ennallaan. On ajateltu, että yksiöiden ja kaksioiden koon pieneneminen ja hintojen kasvun hidastaminen tällä tavalla hyödyttäisi pienituloisia asunnon ostajia. Näyttää kuitenkin siltä, että heidän näkökulmastaan tarjonta on vain vähentynyt mittavasta rakentamisesta huolimatta. Nuorten ja pienituloisempien mahdollisuus asunnon omistamiseen on siis vaikeutunut.

Se, että Espoo ja Vantaa rakentavat etäälle keskustasta painottuen pieniin vuokra-asuntoihin, näyttää tässä tarkastelussa esitettyjen tulosten valossa huolestuttavalta. Väestöpohja on muodostunut näillä alueilla vinoksi jo heti uutuuttaan. Alueille on valikoitunut vähemmän koulutettuja, pienempituloisia ja maahanmuuttajia selvästi kaupunkien muita alueita enemmän. Hyvin pienet asunnot kiihdyttävät asukkaiden vaihtuvuutta ja siten vaikuttavat asukkaiden kiinnittymiseen alueilleen.

Kansainväliset asuntosijoittajat huomasivat Suomen suuret, nopeasti kasvavat kaupungit hyviksi kohteiksi. Kansainvälisesti poikkeuksellisen suuri asuntotuotanto ja se, että esimerkiksi Ruotsiin verrattuna vuokra-asumista säädellään vähän, näyttää lisänneen kiinnostusta. Vuonna 2022 näkymät kuitenkin synkistyivät, ja esimerkiksi Helsingissä asuntojen rakennuslupien määrä ja aloitukset vähenivät vuoden 2016 tasolle. Juuri nyt voisi olla oikea hetki miettiä sitä, olisiko viime vuosien asuntorakentamisen tavassa kehitettävää, ja vastaako nykyinen rakentamistapa asukkaiden mahdollisesti muuttuneita tarpeita ja tulevan kestävän kehityksen vaateita.

# Sammanfattning

Bostadsproduktionen i huvudstadsregionen och Tammerfors ökade kraftigt under den senare hälften av 2010-talet så att det byggdes nästan dubbelt så många bostäder då som under 2000-talets första år. En fjärdedel av de bostadsbyggnader som byggdes under åren 2010–2021 byggdes i huvudstadsregionen. Detta berodde, förutom på trycket från befolkningstillväxten, även på att planeringsberedskapen nu var betydligt bättre än tidigare och att staten dessutom stödde bostadsproduktionen och placeringen av den genom Markanvändning, boende och trafik (MBT)-avtal.

De sociala och ekonomiska innehållen i stadsutvecklingen beror ofta på frågor beträffande byggnadssätt och förändringar i befolkningen samt på styrningen av markanvändningen som hänför sig till dessa faktorer. Betydelsen av dessa strukturella faktorer är central för den framtida stadsutvecklingen. De är också element som kan påverkas genom politiskt beslutsfattande. Befolkningens storlek och bostadsproduktionen är fortfarande centrala storheter i stadsplaneringen, och därför står de i centrum i vår granskning. Syftet med undersökningen är att analysera den senaste utvecklingen och beskriva vilket slags invånarstruktur de nya bostadsområdena har. Vår undersökning har även en historisk utgångspunkt i en undersökning vi gjorde för tjugo år sedan (Vaattovaara & Vuori (2002) ”*Väestörakenteen ja alueellisen eriytymisen vaikutus Helsingin veropohjaan*” (Inverkan av befolkningsstrukturen och den regionala segreringen på Helsingfors skattebas), som då väckte en livlig diskussion om förändringar i befolkningen och skillnader i bygget mellan kommunerna.

I undersökningen användes Statistikcentralens och Helsingfors stads informationstjänstenhets offentliga statistikmaterial om bostadsbeståndet, bygget och befolkningsstrukturen samt Statistikcentralens statistik om lägenhetstyps- och upplåtelseformstruktur i bostäder som byggdes under åren 2015–2021.

Vår undersökning visar hur det under de senaste två årtiondena har skett betydande förändringar i byggnadssättet och därmed även i invånarstrukturen i de nya områdena i huvudstadsregionen och Tammerfors. De största förändringarna har att göra med tre särskilda aspekter. För det första har medelstorleken i bostadsbeståndet blivit mindre – i Helsingfors är förändringen dock väldigt liten – och bostadsproduktionen har blivit dominerad av enrummare och tvårummare. Dessutom har även enrummarnas och tvårummarnas medelstorlek blivit betydligt mindre. Det byggs numera mycket få enrummare och tvårummare med kök, medan det till exempel i Stockholm efter 2017 knappt alls har byggts några enrummare utan kök.

Samtidigt är ägarboendet fortfarande en marginal boendeform i många nya bostadsområden, förutom i Helsingfors. Trots den snabba tillväxten av bostadsproduktionen har det blivit svårare för unga och småinkomsttagare att äga bostad. Ett tredje resultat är att Helsingfors har ett mer balanserat sätt att bygga än de andra kommunerna. Ett mångsidigare bostadsbestånd har byggts i Helsingfors, och därför är de nya bostadsområdena betydligt mer balanserade även i fråga om befolkningsstrukturen än regionen annars.

Tillväxten av bostadsproduktionen kom under den granskade perioden närmast från enrummare och tvårummare. Medan det i huvudstadsregionen under åren 2005–2014 i genomsnitt byggdes nästan 900 enrummare per år, så byggdes det under åren 2019–2021 till och med 4 800 enrummare per år. Av bostäder som byggdes under åren 2015–2021 var knappt fjärdedelen enrummare i Helsingfors och Esbo, tredjedelen i Vanda och 43 procent i Tammerfors. Den sammanlagda andelen av enrummare och tvårummare var 57 procent i Esbo och Helsingfors, nästan 70 procent i Vanda och 76

procent i Tammerfors. Däremot färdigställdes det inte flera bostäder som var större än trerummare per år under perioden 2017–2021 än det hade under perioden 2005–2009.

Medelstorleken av bostäder som byggdes under 2019–2021 var 47 m² i Vanda (86 m² under åren 2000–2009), 58 m² i Esbo (91 m²) och 57 m² i Helsingfors (76 m²). Dessutom var enrummarnas och tvårummarnas medelyta betydligt mindre. Den genomsnittliga storleken på nya flervåningshus i Helsingfors är större än de som byggts i Esbo och Vanda. Skillnaden mot Vanda är hela 25 procent.

Av alla bostäder som byggdes under åren 2015–2021 var en tredjedel ägarbostäder i slutet av 2021 i Helsingfors och Esbo, men endast en knapp fjärdedel i Vanda och Tammerfors. Helsingfors avvek från de andra städerna i att man där byggde proportionellt flera hyres- och bostadsrättsbostäder till skäligt pris med statsunderstöd.

I de nya små bostäderna är ägarboendet fortsättningsvis en marginal boendeform, och de nya enrummarna och tvårummarna är mestadels placeringsbostäder. Det mest extrema exemplet är Tammerfors, där endast 330 (4 %) av de 8 650 nya enrummarna var ägarbostäder och 6 875 var placeringshyresbostäder.

I huvudstadsregionen undersökte vi några nya områden närmare. I motsats till vad som konstateras i bostadspolitiska program och områdenas planeringsdokument, har ägarboendeunderlaget i många av de nya områdena förblivit obetydligt; endast 10–20 procent av invånarna i området är ägare. Särskilt i Esbo och Vanda finns sådana områden även på längre avstånd från centrumområdena. I Helsingfors finns det flera ägarbostäder i de nya områdena och befolkningsstrukturen är mer balanserad än i flera av referensområdena i Esbo och Vanda. I Helsingfors har man byggt mycket i de centrala områdena och i de eftersökta havsstrandsområdena. Även Hitas-bostäder är oftare ägarbostäder än de andra bostadsaktiebolagens bostäder.

Ägarboende har minskat även i det gamla bostadsbeståndets små bostäder – såväl i huvudstadsregionen och i Tammerfors. Trots det omfattande bygget har antalet ägarenrummare till och med minskat och antalet ägartvårummare har i stort sett inte förändrats. Man har tänkt att man kunde gynna bostadsköpare med små inkomster genom att bygga enrummare och tvårummare i mindre storlekar och på så sätt bromsa pristillväxten. Det ser dock ut som att utbudet ur deras synvinkel endast har minskat trots det omfattande bygget. Det har alltså blivit svårare för unga och småinkomsttagare att äga bostad.

I ljuset av resultaten i denna granskning är det oroande att man i Esbo och Vanda bygger på långt avstånd från centrum och med fokus på små hyresbostäder. Befolkningsunderlaget har i dessa områden blivit obalanserat redan från första början. I områdena bor betydligt flera lågutbildade, småinkomsttagare och invandrare än i de andra områdena i städerna. Mycket små bostäder ökar omsättningen på invånare och påverkar därmed invånarnas möjligheter att rota sig i sitt område.

De internationella bostadsplacerarna uppmärksammade att Finlands stora, snabbt växande städer är bra objekt. Den internationellt sett exceptionellt stora bostadsproduktionen och det faktum att hyresboendet jämfört med till exempel Sverige regleras i liten mån verkar ha ökat intresset. 2022 blev dock framtidsutsikterna dystrare, och till exempel i Helsingfors sjönk antalet bygglov och påbörjade nya byggen till nivån från 2016. Just nu kunde det vara en rätt tidpunkt att överväga om det finns något att utveckla i det sättet att bygga bostäder som har rått under de senaste åren och om det nuvarande byggnadssättet motsvarar invånarnas eventuellt förändrade behov och de framtida kraven på hållbar utveckling.

# Summary

Housing production in the Helsinki metropolitan area and Tampere significantly increased in the second half of the 2010s, with almost double the number of housing units completed compared to the early 2000s. A quarter of all residential buildings built between 2010 and 2021 were in the Helsinki metropolitan area. This was due not only to the pressure of population growth, but also the fact that planning capacity was much higher than before. In addition, the Government supported housing production and location planning through land use, housing and transport agreements (MAL).

The social and economic content of urban development often comes back to questions of building patterns and population changes and the related land use management. These structural factors play a key role in the future of urban development. They are also elements that can be influenced through political decision-making. Population and housing production still remain the key metrics used in urban planning, which is why they are also at the core of our analysis. The purpose is to analyse recent developments and describe the population structure of typical new neighbourhoods. Our analysis also has a historical starting point in a study we prepared twenty years ago, Vaattovaara & Vuori (2002) Väestörakenteen ja alueellisen eriytymisen vaikutus Helsingin veropohjaan ("The impact of population structure and regional segregation on the tax base in Helsinki"), which at the time sparked a lively debate on population changes and differences in construction between municipalities.

The study was based on open statistical data describing the housing stock, construction and population structure from Statistics Finland and the City of Helsinki Statistics Services unit, as well as statistics provided by Statistics Finland describing the flat type and tenure structure of housing units completed in 2015–2021.

Our analysis shows how the method of construction and therefore also the population structure of new areas has changed significantly over the past two decades in the Helsinki metropolitan area and Tampere. The main changes relate to three specific issues. Firstly, the average size of the housing stock has decreased, albeit very little in Helsinki, and housing production has focused more on studios and one-bedroom flats. In addition, the average size of studios and one-bedroom flats has significantly decreased. Very few studios and one-bedroom flats with a kitchen are being built today, while in Stockholm, for example, almost no studio flats without a kitchen have been built since 2017.

Secondly, owner-occupation has become a marginal form of housing in many new residential areas, with the exception of Helsinki. Despite the rapid growth in housing production, access to home ownership has become more difficult for young people and people on low incomes. Thirdly, Helsinki's construction method is more balanced than that of the other municipalities. A more diverse housing stock has been built in Helsinki, which means that new neighbourhoods also have a much more balanced population structure than the rest of the Helsinki metropolitan area.

During the period under review, the growth in housing production mainly came from studios and one-bedroom flats. The average number of studio flats built in the Helsinki metropolitan area between 2005 and 2014 was just under 900 per year, but as many as 4,800 studio flats were completed each year between 2019 and 2021. Of the housing units completed between 2015 and 2021, just under a quarter in Helsinki and Espoo, a third in Vantaa and 43% in Tampere were studio flats. The combined share of studios and one-bedroom flats was around 57% in Espoo and Helsinki, nearly 70% in Vantaa and 76% in Tampere. By contrast, no more housing units larger than two bedrooms were completed annually between 2017 and 2021 than in 2005–2009.

The average size of housing units completed in 2019–2021 was 47 $m^2$ in Vantaa (86 $m^2$ in 2000–2009), 58 $m^2$ (91 $m^2$) in Espoo and 57 $m^2$ (76 $m^2$) in Helsinki. In addition, the average floor area of studios and one-bedroom flats clearly decreased. The average size of new blocks of flats in Helsinki is larger than those built in Espoo and Vantaa. The difference to Vantaa is as much as 25 percent.

At the end of 2021, one third of all housing units completed between 2015 and 2021 were owner-occupied in Helsinki and Espoo, but only a little less than a quarter in Vantaa and Tampere. Helsinki differed from the other cities in that a higher proportion of affordable rental and right-of-occupancy housing was built with government support.

Owner-occupation has remained a marginal form of housing in the case of small new housing units, and most of the new studios and one-bedroom flats are investment properties. The most extreme example is Tampere, where only 330 (4%) of the 8,650 new studio flats were owner-occupied and 6,875 were investment rentals.

We studied a few new areas in the Helsinki metropolitan area in more detail. Contrary to what is stated in housing policy programmes and land use planning documents, the owner-occupied housing base in many new areas is non-existent, with only 10–20% of the area's residents owning their home. There are such areas, especially in Espoo and Vantaa, far from the city centres. The new areas in Helsinki have more owner-occupied housing and a more balanced population structure than many of the reference areas in Espoo and Vantaa. In Helsinki, lots of housing has been built in central areas and desirable seaside locations. In addition, Hitas flats are more often owner-occupied than units in other housing companies.

Owner-occupied housing has also decreased in the case of small flats in older buildings – both in the Helsinki metropolitan region and in Tampere. Despite the significant volume of construction, the number of owner-occupied studio flats has actually decreased, while the number of owner-occupied one-bedroom flats has remained almost unchanged. It is thought that reducing the size of studios and one-bedroom flats and slowing down price growth in this manner would benefit low-income home buyers. However, it seems that from their point of view, supply has only decreased despite the massive volume of construction. This has made it harder for young people and those on lower incomes to buy a home.

The fact that Espoo and Vantaa are building away from the city centres with a focus on small rental flats seems concerning in the light of the analysis results. The population base in these areas is already skewed, even though the areas are new. These areas are home to a less educated, lower-income population and far more immigrants than other areas. Extremely small flats accelerate the turnover of residents and thus affect their attachment to the area.

International housing investors have identified Finland's large and fast-growing cities as good investment objects. The exceptionally high level of housing production in global terms and the fact that, compared to Sweden for example, there is little regulation of rental housing seems to have increased the interest. The outlook became gloomier in 2022, however, and in Helsinki, for example, the number of building permits for housing and started housing construction projects fell back to the 2016 level. Now could be a good time to reflect on whether there is room for improvement in the way housing has been built in recent years, and whether the current method meets the needs of residents, which may have changed, and future sustainability requirements.

# 1 Johdanto

Yli neljännes kaikesta Suomeen vuosina 2010–2021 rakennetusta asuntopinta-alasta rakennettiin pääkaupunkiseudulle. Se on yhtä paljon kuin muulle Uudellemaalle, Varsinais-Suomeen, Kanta- ja Päijät-Hämeeseen ja Kymenlaaksoon yhteensä valmistui asuntokerrosalaa. Myös väestökasvu on keskittynyt pääkaupunkiseudulle. Uudenmaan maakunnan kasvu on ollut yhtä suurta kuin koko muun maan väestönkasvu. Kansainvälisesti keskeiset kysymykset kasvun tavasta ja taloudellisuudesta (esim. Batty 2022) asumisen kohtuuhintaisuudesta (esim. Meen & Whitehead 2020), maankäytön ohjaamisen tavoista ja kestävyydestä (Rodríguez-Pose, Andrés & Storper Michael 2020 vs. Glaeser 2017) eriytymisestä ja segregaatiosta (Musterd 2020) ja myös kansallisesta kilpailukyvystä palautuvat usein kysymyksiin rakentamisen tavasta ja väestömuutoksista sekä niihin liittyvästä maankäytön ohjaamisesta. Näiden rakenteellisten tekijöiden merkitys on kaupunkikehityksen tulevaisuuden osalta keskeinen. Ne ovat myös elementtejä, joihin poliittisella päätöksenteolla on mahdollista vaikuttaa. Väestömäärä ja asuntotuotanto ovat edelleen kaupunkisuunnittelussa käytettyjä keskeisiä suureita, ja myös siksi tarkastelumme keskiössä.

Pääkaupunkiseutu on 1 225 000 asukkaan nopeasti kasvanut alue, joka koostuu Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupungeista. Myös Tampereen väkiluku ylittää 250 000 tänä vuonna. Pääkaupunkiseudun ripeän kasvun vaihe alkoi 2000-luvun alun niin sanotun Nurmijärvi-ilmiön laannuttua finanssikriisin aikana. Työllisyys heikkeni, energian hinta nousi ja seudun kehyskuntien kasvu heikkeni. Lähtömuutto pääkaupunkiseudulta väheni ja alettiin puhua kaupunkien renessanssista, joka oli jo aikaisemmin havaittu Tukholmassa. Koska kriisi oli kansainvälinen, tulomuutto esimerkiksi Etelä-Euroopasta lisääntyi, ja samalla myös muualta maailmasta väestöä hakeutui Pohjois-Eurooppaan, jossa työllisyys ei heikentynyt niin rajusti kuin monissa muissa maissa. Pääkaupunkiseudun väestönkasvuun vaikutti merkittävästi myös Viro, ja muutamina vuosina seudun saamasta nettosiirtolaisuudesta yli puolet tuli Virosta.

Väestönkasvu jatkui finanssikriisin jälkeen aikaisempaakin nopeampana, kun Helsingin seudun työllisyys alkoi palautua ja muutto muusta maasta vilkastui. Myös kansainväliset kriisit toivat turvapaikanhakijoita maahan enemmän, mikä huipentui vuoden 2015 pakolaisaaltoon. Tämä näkyi kokonaisuutena kuntien väestönkasvussa vasta 2017 alkaen.

Asuntotuotanto ei pysynyt moniin vuosiin vuodesta 2007 alkaneen ja koronapandemiaan saakka jatkuneen nopean väestönkasvun vauhdissa pääkaupunkiseudulla. Helsingissä suuret maa-alueet odottivat satamien siirtymistä Vuosaareen vuoteen 2012 saakka ja Espoossa päätös Länsi-Metrosta viipyi. Asuntoja valmistui jopa huomattavan vähän vuoteen 2010 saakka. Asuntotuotannon turvaamiseksi säädettiin vuosille 2009 ja 2010 laki niin sanotun välimallin vuokra-asuntojen korkotukilainoituksesta, ja vuodesta 2011 asuntoja alkoi valmistua pääkaupunkiseudulla jopa 50 prosenttia enemmän kuin vuosina 2009–2010. Tuotannon kasvu alkoi Helsingistä, jossa satamien vapauttama tonttimaa saatiin käyttöön vuonna 2012 ja samana vuonna alettiin valmistella uutta yleiskaavaa.

Myös valtio alkoi ohjata voimakkaammin seudun kehitystä. Valtio on solminut suurimpien kaupunkiseutujen kanssa Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksia vuodesta 2010 alkaen. Näiden sopimusten tavoitteena on vahvistaa seudun kuntien keskinäistä sekä seudun ja valtion välistä yhteistyötä. Sopimuksissa on määritelty tavoitteet ja konkreettiset toimenpiteet lähivuosien asuntotuotannolle sekä luvatusti kestävän yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän kehittämiselle. Pääkaupunkiseudun asuntotuotannon vauhdittumiselle on MAL-sopimuksilla ollut huomattava merkitys.

Aikaisempaakin mittavampi asuntotuotannon vaihe käynnistyi 2010-luvun jälkipuolella. Espoossa ja Vantaalla asuntotuotanto vauhdittui vuosina 2014–2015, metropäätöksen ja Kehäradan myötä. Myös HSL:n vyöhykeuudistus yhdisti pääkaupunkiseutua. Espoon väkirikkaimmalla osalla ja Länsi-Vantaalla oli nyt sama lipun hinta kuin Helsingissä, ja tämä vahvisti asuntojen kysyntää. Vuosina 2010–2021 pääkaupunkiseudulle valmistui noin 125 000 asuntoa, mikä on 30 prosenttia koko maan asuntotuotannosta. Vuodesta 2015 alkaen pääkaupunkiseudun ja Tampereen asuntotuotanto kiihtyi edelleen, sillä vuosina 2015–2021 näihin kaupunkeihin rakennettiin yhteensä ennätykselliset 110 000 asuntoa, mikä oli 43 prosenttia koko maassa valmistuneiden asuntojen määrästä, ja vuosituotanto oli lähes kaksinkertainen verrattuna kauteen 2000–2009.

Väestönkasvu keskittyi rakentamistakin enemmän suuriin kaupunkeihin. Vuosina 2010–2021 pääkaupunkiseudun ja Tampereen väkiluku kasvoi yhteensä 204 000 asukkaalla. Sen sijaan muun Suomen yhteenlaskettu väestö väheni 7 000 asukkaalla. Suomen asuntokannasta kuitenkin kolme neljäsosaa sijoittuu muuhun Suomeen. Tämä paradoksaalinen kehitys johtuu pääosin siitä, että maan sisällä on tapahtunut huomattavaa muuttoliikettä ydinmaaseudulta ja pieniltä kaupunkiseuduilta suurempiin keskuksiin, ja asuntoja on jäänyt paljon tyhjäksi. Väestön nopeutunutta keskittymistä kuvaa se, että vuosina 2015–2021 näiden kaupunkien väestönkasvu oli yhteensä 120 000 asukasta, kun muun Suomen yhteenlaskettu väestö väheni 43 500 hengellä.

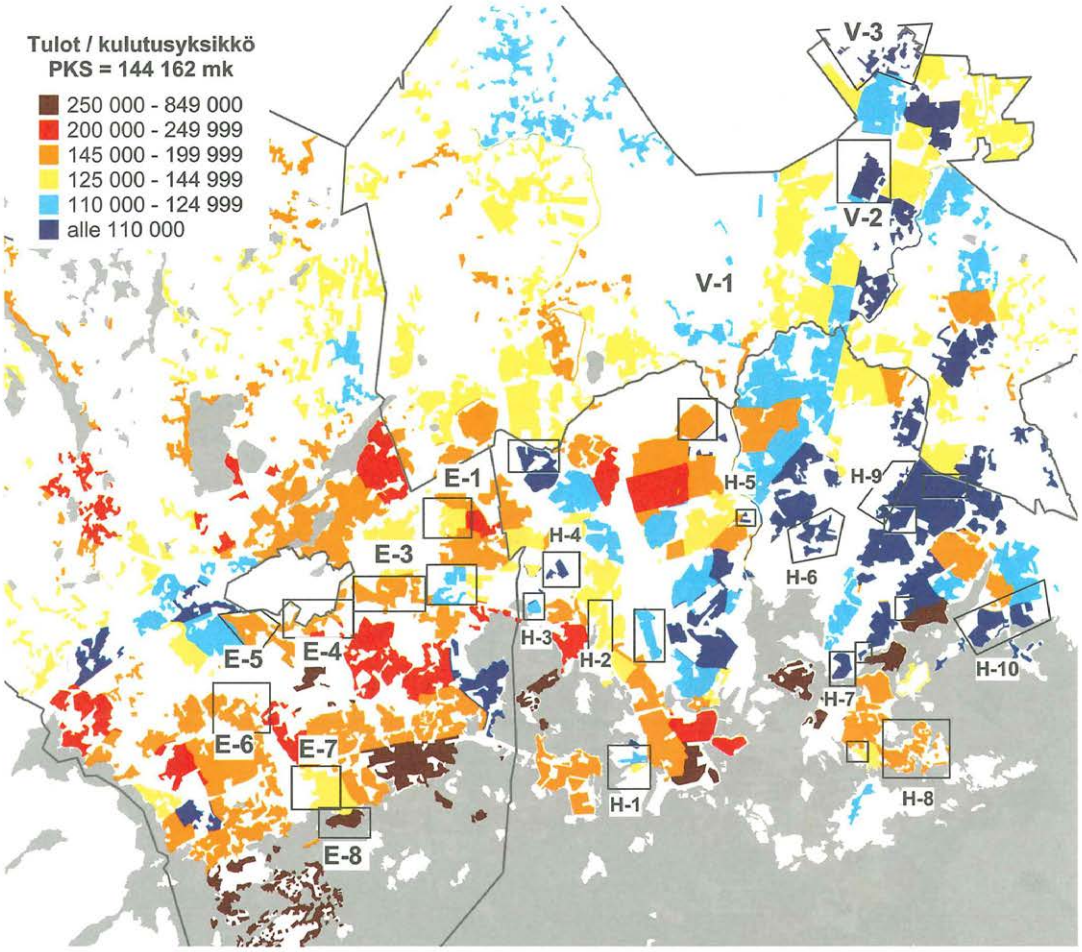
Suomen väestönkasvu perustuu nykyisin maahanmuuttoon. Vuosina 2010–2021 pääkaupunkiseudun ja Tampereen 200 000 asukkaan kasvusta 140 000 oli syntyperältään ulkomaalaisia. Muualla Suomessa väestö vähän väheni, mutta ulkomaalaistaustaisten määrä kasvoi 110 000 asukkaalla. Syntyperältään kotimaisten asukkaiden määrä väheni pääkaupunkisudun ulkopuolelle yhteensä jopa 116 000 asukkaalla.

Tutkimuksellamme on myös historiallinen lähtökohta kaksikymmentä vuotta sitten laatimaamme tutkimukseen ”*Väestörakenteen ja alueellisen eriytymisen vaikutus Helsingin veropohjaan*”. Lähtökohtana tutkimukselle vuonna 2002 oli kaupungin huoli Helsingin kaupungin talousnäkymistä. Kunnallisverotulojen kehitys oli tuolloin Helsingissä ollut ”moniin muihin kuntiin verrattuna toivottoman hidasta” ja ”Helsingin väestön valtaosa on jäämässä pienituloisemmaksi kuin naapurikunnissa” (Vaattovaara & Vuori 2002, 28).

Helsingissä vuosina 1991–2000 rakennetut uudet alueet, olivat hyvästä sijainnistaan riippumatta pääsääntöisesti alimmissa tuloluokissa (Kuvio 1). Valtaosa rakennetuista asunnoista oli tulorajallisia asuntoja, ja omistusasuntojen osuus oli jäänyt usein vain 20 prosenttiin (Taulukko 1). Niistäkin lähes kaikki olivat Hitas-asuntoja. Espoossa oli samana ajankohtana rakennettu pääosin säätelemätöntä asuntotuotantoa ja pientaloja. Helsingissä puolestaan säädeltyjä vuokra-asuntoja ja Hitas-asuntoja.

Kuvio 1. Uusien asuinalueiden väestön tulopohja vuonna 1999.
(Vaattovaara & Vuori 2002, 29)

**Kuva 35. Keskimääräiset valtionveronalaiset tulot / kulutusyksikkö pääkaupunkiseudulla osa-alueittain vuonna 1999**




*Lähde: Tilastokeskus, työssäkäyntitilasto 1999*

*Uudet, pääosin 1990-luvulla rakennetut alueet*

***Helsinki***

*H1 – Ruoholahti – Jätkäsaari*
*H2 – Pikku-Huopalahti, osa*
*H3 – Talinranta*
*H4 – Strömberg-Tali*
*H5 – Veräjälaakso*
*H6 – Viikki – Latokartano*
*H7 – Herttoniemenranta*
*H8 – (Jollas - ositt. uusi)*
*H9 – Kivikko*
*H10 – Meri-Rastila ja Kallahti*

***Espoo***

*E1 – Lintukorpi*
*E2 – Etelä-Leppävaara*
*E3 – Nuijala*
*E4 – Taavinkylä*
*E5 – Tuomarila*
*E6 – Malminmäki*
*E7 – Tiistilä*
*E8 – Nuottaniemi*

***Vantaa***

*V1 – Pakkala*
*V2 – Asola*
*V3 – Vallinoja*

Taulukko 1. Vuosina 1991–2000 valmistunut asuntotuotanto hallintaperusteen ja rahoitusmuodon mukaan (Vaattovaara & Vuori 2002, 25)

**Taulukko 1. Vuosina 1991–2000 valmistunut asuntotuotanto hallintaperusteen ja rahoitusmuodon mukaan Helsingin keskeisimmillä uudisrakentamisalueilla**

| | Asunnot Yhteensä kpl | Omistusasunnot Ei-Hitas % | Omistusasunnot Hitas % | Vapaarah. vuokra * % | Säädelty/tuloraj.** vuokra ja as.oik. % | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Helsinki | 37 871 | 15,4 | 16,2 | 9,1 | 59,3 | |
| Espoo | 20 625 | 40,3 | – | 6,8 | 52,9 | |
| Vantaa | 18 204 | 39,8 | – | 5,5 | 54,7 | |
| Ruoholahti yhteensä | 3 214 | 3,1 | 63,7 | 4,2 | 29,0 | |
| Taka-Töölö | 269 | 67,3 | – | 32,7 | 0,0 | |
| Lauttasaari | 372 | 64,0 | 14,8 | 9,4 | 11,8 | |
| Pikku-Huopalahti yht | 3 272 | 2,6 | 23,7 | 6,2 | 67,5 | |
| Talinranta | 584 | – | 36,1 | – | 63,9 | |
| Pitäjänmäki yht. | 1 485 | 10,8 | 3,6 | – | 85,5 | kesken |
| Sörnäinen | 1 013 | 14,4 | 0,1 | 31,8 | 53,7 | kesken |
| Hermanni | 544 | – | 17,8 | 30,1 | 52,0 | |
| Pohj.pientaloalue yht. | 840 | 78,8 | 1,4 | 2,3 | 17,5 | |
| Veräjälaakso | 685 | – | 6,1 | 18,4 | 75,5 | |
| Latokartano-Pihl. yht. | 1 212 | 8,8 | 2,9 | 10,1 | 78,1 | kesken |
| Pukinmäki (kolmio ym.) | 576 | 13,2 | 13,4 | – | 73,4 | |
| Tapanila-Tapaninvainio | 1 063 | 42,1 | 3,3 | 6 | 48,5 | |
| Herttoniemenranta | 3 229 | 7,1 | 9,4 | 21,1 | 62,4 | kesken |
| Jollas | 537 | 22,0 | 15,5 | 27,7 | 34,8 | |
| Itäkeskus | 760 | 12,5 | 8,2 | – | 79,3 | kesken |
| Kivikko | 1 573 | 7,1 | 0,3 | 6,5 | 86,1 | kesken |
| 541 Keski-Vuosaari | 750 | 15,7 | – | 0,1 | 84,1 | |
| 544 Meri-Rastila | 2 070 | 2,0 | 35,0 | 2,1 | 61,0 | |
| 545 Kallahti | 3 267 | 8,7 | 10,4 | 9,9 | 71,0 | |
| 546 Aurinkolahti | 129 | 100 | – | – | 0,0 | kesken |
| 547 Rastila | 455 | 26,8 | – | 4,4 | 68,8 | kesken |
| Vuosaari yht | 6 671 | 10,4 | 15,9 | 5,8 | 67,8 | |

** Vapaarahoitteinen vuokra - lisäksi lyhyt korkotuki*
*** Säädelty/tuloraja – aravavuokra-, pitkä korkotukivuokra- ja osa-omistus- sekä asumisoikeusasunnot (joissa omaisuusraja)*

Tutkimus herätti tuolloin vilkkaan asuntopoliittisen keskustelun kaikissa pääkaupunkiseudun kunnissa. Keskustelun siivittämänä Helsinki uudisti asuntopolitiikkaansa. Asuntojen hallintomuotojakaumaa ja keskikokoa ryhdyttiin säätelemään uudella tavalla Helsingissä. Päätös herätti myös paljon kritiikkiä.[1]

Tutkimuksellamme on kolme tavoitetta. Yhtäältä tarkastella asuntopoliittisten linjausten vaikutusta ja rakentamisen ja alueellisen eriytymisen kehitystä kuluneiden kahden vuosikymmenen aikana. Johtuen havainnoistamme rakentamisen muutosten osalta jaamme tarkastelun ensin koko aikavälin muutoksiin, jonka jälkeen tarkastelemme lähemmin vuosien 2015–2021 erityistä asuntobuumia ja sen tuottamaa asuntokantaa pääkaupunkiseudulla ja vertailuna käytetyllä Tampereella.

Viime vuosina Suomen nopeasti kasvaville kaupunkiseuduille on rakennettu poikkeuksellisen paljon asuntoja kansainvälisestikin verrattuna (Vuori 2020). Tämä on herättänyt sijoittajien mielenkiinnon, ja tiedossa on, että uudet asunnot ovat hyvin vuokra-asuntovaltaisia. Tarkempia tilastoja tästä ei kuitenkaan ole julkaistu, ja toinen tämän tutkimuksen tarkoitus on kartoittaa yksityiskohtaisesti uusien asuntojen hallintaperustejakauma eri kunnissa ja esimerkkialueilla. Tutkimuksen kolmantena tarkoituksena on eritellä tarkemmin sitä, millaisia uudet asunnot ja asuinalueet nopeasti kasvaneilla pääkaupunkiseudulla ja Tampereella ovat.

Tutkimuksemme rakenne on seuraava. Tarkastelemme ensin asuntorakentamista pääkaupunkiseudulla asuntojen omistamisen, talotyyppien, asuntotuotannon keskikoon ja pienten asuntojen, ja varsinkin yksiöiden rakentamisen osalta. Viimevuosien

1 https://www.vuokraturva.fi/medialle/blogi/vuokramarkkinoiden-kolme-suurta-virhetta

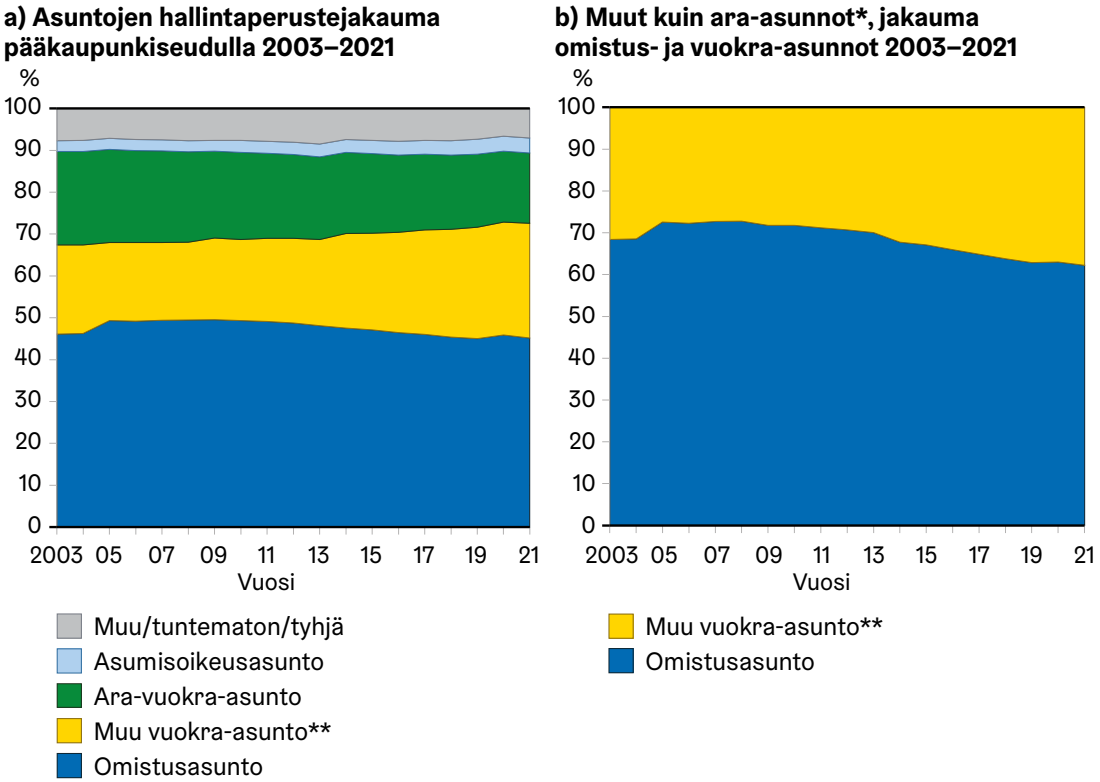
kasvun tapa on erityisen tarkastelun kohteena. Tämän jälkeen kuvaamme väestörakenteen muutoksia olennaisilta osin. Paneudumme erityisesti yksinasumisen kehitykseen. Samaan tapaan kuin 20 vuotta sitten tehdyssä tutkimuksessamme, kuvaamme myös alueellisten sosio-ekonomisten rakenteiden muutosta, erityisesti tulopohjan tarkastelun avulla. Tutkimuksemme lopuksi luomme katsauksen muutamaan uuteen alueeseen yksityiskohtaisemmin. Nostamme joitakin kansainvälisiä vertailuja osaksi tutkimuksemme johtopäätöksiä.

# 2 Asuntorakentaminen pääkaupunkiseudulla ja Tampereella

## 2.1 Asuntokannan hallintaperusteen muutokset

Asunnon hallintaperusteen avulla kuvataan yleisesti eri maiden asumisen järjestelmää. Hallintaperusteiden jakauma sekä siihen liittyvät oikeudet ja velvollisuudet sekä eri hallintamuotojen jakautuma yhteiskunnassa ja eri väestöryhmissä vaikuttaa niin asukkaiden tilanteeseen, asuntomarkkinoiden piirteisiin kuin asuntopolitiikkaankin. Hannu Ruonavaara (1987) on kuvannut Suomea asunnonomistusyhteiskuntana. Asuntonsa omistaa edelleen 62 prosenttia suomalaisista. Tuoreessa tutkimuksessa[2] todettiin jälleen, kuinka ”omistusasuminen on toivotuin hallintamuoto kaikissa ikäluokissa ja se lisää asumistyytyväisyyttä”. Myös nuorten tulevaisuuteen liittyvissä toiveissa omistusasuminen on edelleen erittäin korkealla. Esimerkiksi Tulevaisuudentutkimuskeskuksen vuonna 2017 julkaisema Nuorten tulevaisuuskuvat 2067 -tutkimus kuvasi jälleen kerran, kuinka nuorille merkityksellisiä tulevaisuuden arvoja ovat koulutus, ura, terveys, perhe ja läheiset, varallisuus ja kenties hieman uudempana seikkana median läsnäolo. Moni (85 %) toivoi asuvansa omistusasunnossa, erityisesti omakotitalossa.

Kuvio 2 a ja b. Asuntojen hallintaperustejakauma pääkaupunkiseudulla 2003–2021. Aineistolähde: aluesarjat.fi




* Muut kuin Ara-asunnot sisältää säätelystä vapautuneet ara-vuokra-asunnot.

** Muu vuokra-asunto=Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot, säätelystä vapautuneet Ara-vuokra-asunnot ja vuokra-asunnot asunto-osakeyhtiöissä

2 https://www.versuslehti.fi/tiededebatti/ovatko-asumismieltymykset-kohtuullistumassa/

Helsinki ja muukin pääkaupunkiseutu on ollut vuokra-asuntovaltaisempaa kuin muu Suomi. Pääkaupunkiseudulla on paljon yhteiskunnan tukemaa aravuokra-asuntokantaa, mutta myös paljon muuta vuokra-asumista. Vuokra-asumisella on tärkeä asema alueella, jonne ja jossa muutetaan paljon. Omistusasuminen tuo kuitenkin turvaa vakiintuneempaa asuinpaikkaa tarvitseville, ja siihen useimmiten pyritään, mikäli taloudelliset resurssit antavat myöden. Omistusasunto kasvavalla seudulla on ollut myös merkittävä varallisuuden kasvattamiskeino.

Pääkaupunkiseudulla omistusasuntojen osuus koko asuntokannasta oli tarkastelujaksolla 2003–2021 korkeimmillaan vuonna 2009, lähes 50 prosenttia, kun kymmenen vuotta myöhemmin 2019 osuus oli enää 45 prosenttia (Kuvio 2). Pandemia-ajan aluksi omistusasumisen osuus kasvoi hieman, mutta vajosi taas 45 prosenttiin vuonna 2021.

### 2.1.1 Vapaarahoitteisen asuntokannan vuokra-asuntovaltaistuminen

Asuntokanta voidaan Tilastokeskuksen julkaisemissa tilastoaineistoissa jakaa kahteen ryhmään: 1. Ara-rahoitteiset vuokra- ja asumisoikeusasunnot ja 2. muut asunnot, joihin lasketaan omistusasunnot (Helsingissä myös Hitas-asunnot), asunto-osakeyhtiöissä olevat vuokra-asunnot, vapaarahoitteiset vuokratalot sekä myös sellaiset ara-vuokra-asunnot, jotka ovat vapautuneet sääntelystä. Pääsääntöisesti ara-rahoitteisten asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa 40–45 vuotta, joten nyt rajoituksista vapautuu merkittävän paljon 1970-luvun lopulla rakennettua ara-vuokra-asuntokantaa.

Kun tarkastellaan vain omistusasuntoja ja muita kuin ara-rahoitteisiksi tilastoituja vuokra-asuntoja, niin tämä asuntokanta on vuokra-asuntovaltaistunut pääkaupunkiseudulla nopeasti. Vuokra-asumisen osuus tästä joukosta on kasvanut vuosien 2005–2008 alimmasta tasosta 27 prosentista 38 prosenttiin vuonna 2021.

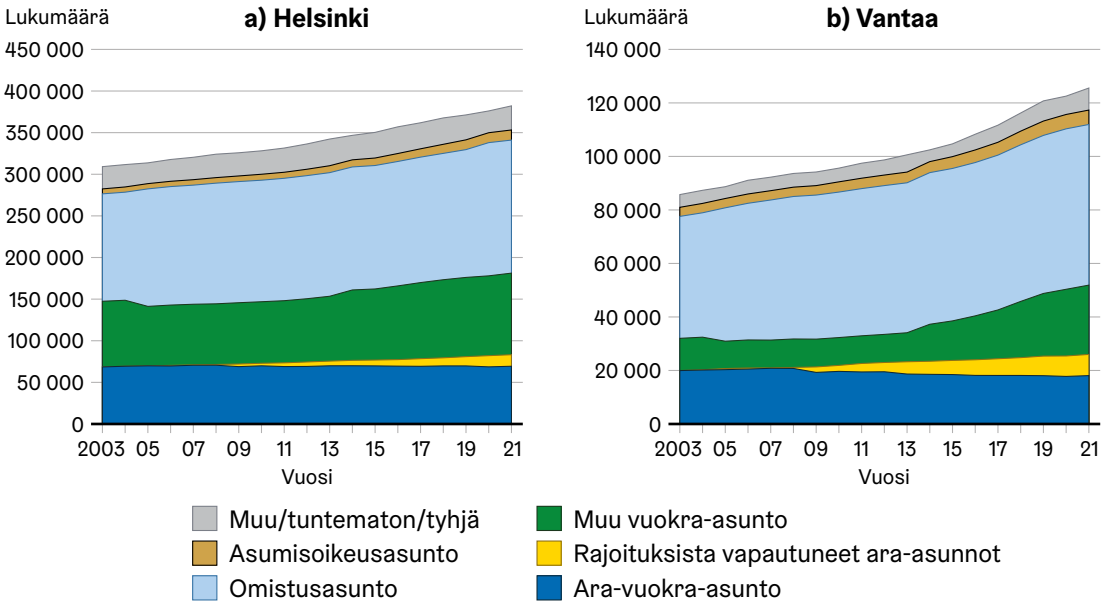
Taustalla on kuitenkin paljolti ara-rahoitteisten asuntojen vapautuminen lähes 50 vuoden käyttö- ja luovutusrajoituksista. Myös mahdolliset perusparannuksia varten otetut korkotuetut perusparannuslainat pidentävät rajoituksia. Asukkaan näkökulmasta on kuitenkin huomattava, että kaikki ara-kiinteistöyhtiöt eivät luovu käyttörajoituksista määräajan jälkeenkään, ja siten esimerkiksi Helsingin kaupungin asunnot Oy HEKA:n asunnoissa noudatetaan pääsääntöisesti samoja asukasvalintakriteerejä myös rajoituksista vapautuneissa asunnoissa.

Suurin muutos ”vapaarahoitteisen” asuntokannan vuokra-asuntovaltaistumisessa on tapahtunut 2010-luvulla ja erityisesti Vantaalla. Kun omistusasuntoja oli Vantaalla koko ”vapaarahoitteisesta” kannasta vielä 80 prosenttia vuonna 2012, osuus oli laskenut 64 prosenttiin vuonna 2021.

Vuosina 2003–2021 Vantaan vapaarahoitteinen vuokra-asuntokanta kasvoi yhteensä 22 000 asunnolla. Tästä määrästä noin 8 000, eli noin 36 prosentin, arvioidaan olevan ara-rajoituksista vapautuneita ara-vuokra-asuntoja. Muu vapaarahoitteinen vuokra-asuntokanta kasvoi samalla ajanjaksolla 14 000 asunnolla (Kuvio 3b).

Helsingissä muu kuin ara-vuokra-asuntokanta lisääntyi samalla ajanjaksolla 33 000 asunnolla (Kuvio 3a), ja tästä kasvusta arvioidaan noin 40 prosenttia johtuneen arakannan rajoituksista poistumisesta. Espoosta ei saatu vastaavia tietoja tilastoista laskemalla.

Kuvio 3 a ja b. Helsingin ja Vantaan asuntokanta hallintaperusteen mukaan vuosina 2003–2021. Aineistolähde: aluesarjat.fi




### 2.1.2 Hallintaperuste- ja huonetyyppijakauman kehitys vuosina 2015–2021

Seuraavaksi tarkastellaan asuntojen hallintaperustejakaumaa tarkemmin vuosina 2015–2021 valmistuneissa asunnoissa ja verrataan sitä aiemmin valmistuneisiin. Pääkaupunkiseudun kolmen kaupungin lisäksi vertailukaupunkina on Tampere. Siellä uudentyyppinen vahvasti sijoittajavetoinen pienasuntovaltainen asuntotuotanto on kehittynyt äärimmilleen.

Pääkaupunkiseudulle ja Tampereelle valmistui noin 110 000 asuntoa vuosina 2015–2021. Valmistuneista asunnoista lähes kaksi kolmasosaa oli pienasuntoja. Asunnoista oli yksiöitä 30 prosenttia, kaksioita 34 prosenttia, kolmioita 22 prosenttia ja suurempia 15 prosenttia. Vuoden 2021 lopussa näistä valmistuneista asunnoista oli omistusasuntoina 29 prosenttia, asumisoikeusasuntoja 6 prosenttia, ara-vuokra-asuntoja 14 prosenttia ja muita vuokra-asuntoja 42 prosenttia. Huomattavaa on, että 31 000:sta valmistuneesta yksiöstä omistusasuntoina oli vain kuusi prosenttia.

Kaupunkien välillä on kuitenkin suuriakin eroja, samoin kuin verrataan uusien, vuosina 2015–2021 valmistuneiden asuntojen hallintaperuste- ja huoneistotyyppijakaumaa ennen vuotta 2015 valmistuneisiin asuntoihin.

Kun verrataan vuosina 2015–2021 valmistuneiden asuntojen hallintaperustetta vuonna 2021, **Helsingissä** omistusasuntojen osuus näissä uusissa asunnoissa oli vain 33 prosenttia, kun ennen vuotta 2015 valmistuneessa kannassa osuus oli 43 prosenttia vuoden 2021 lopussa. Ara-vuokra-asuntoja oli 20 prosenttia ja muita vuokra-asuntoja 31 prosenttia, molempien osuus oli kaksi prosenttiyksikköä suurempi kuin vanhemmissa asunnoissa. Asumisoikeusasumisen osuus oli Helsingin uusissa asunnoissa selvästi muita vertailukaupunkeja korkeampi, yhdeksän prosenttia. Vuosina 2015–2021 valmistuneiden asuntojen huoneistotyyppijakauma oli hyvin lähellä aikaisemmin valmistuneita. Helsinki onkin aina ollut naapurikaupunkeja pienasuntovaltaisempi. Pienten asuntojen eli yksiöiden ja kaksioiden osuus asunnoista on noin 60 prosenttia – yksiöitä 23 prosenttia ja kaksioita 36 prosenttia, kolmioita on 22 prosenttia ja suurempia 18 prosenttia asunnoista.

Helsingissä ja Vantaalla vuosina 2015–2021 rakennettujen asuntojen toteutunutta hallintaperustejakaumaa voidaan verrata rakentamissuunnitelmissa esitettyihin hallintaperusteisiin. Niissä asunto-osakeyhtiöiden asunnot on kirjattu omistusasunnoiksi.

Kun verrataan Tilastokeskuksen tuottamaa tilastoa Helsingin asuntojen hallintaperustejakaumasta 31.12.2021 Helsingin julkaisemiin asuntotuotannon tilastoihin (aluesarjat.fi), havaitaan merkittävä ero. Tilastokeskuksen tilastoima omistusasuntojen toteutunut määrä on vain kolmasosa kaikista asunnoista, kun rakentamisen tilastossa omistusasuntoja on puolet. Tämä johtuu siitä, että rakentamisen tilastoissa asunto-osakeyhtiön kaikki asunnot on merkitty omistusasunnoiksi, mutta suurikin osa niistä saattaa olla toteutuessaan vuokra-asuntoja. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osuus oli Tilastokeskuksen mukaan lähes kolmannes kaikista asunnoista, kun rakentamisen tilastossa osuus oli vajaa neljännes (Taulukko 2 ja kuvio 4 a–b).

**Vantaalla** omistusasuntojen osuus oli 54 prosenttia ennen vuotta 2015 rakennetuissa asunnoissa Tilastokeskuksen tilastossa 31.12.2021, mutta on vain puolet siitä, 23 prosenttia vuosina 2015–2021 valmistuneissa asunnoissa. Ara-vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen osuus pysyi lähes samalla tasolla. Muiden vuokra-asuntojen osuus kohosi vastaavasti uusissa asunnoissa vanhemman kannan 22 prosentista 48 prosenttiin kaikista vuosina 2015–2021 valmistuneista asunnoista (Kuvio 4).

Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauma muuttui Vantaalla selvästi pienasuntovaltaisemmaksi. Vuosina 2015–2021 rakennettujen yksiöiden ja kaksioiden yhteenlaskettu osuus oli 69 prosenttia kaikista asunnoista, kun vanhemmassa kannassa osuus oli 44 prosenttia. Tämä pienten asuntojen osuuden kasvu johtui nimenomaan yksiöiden rakentamisesta. Useampi kuin joka kolmas Vantaalle vuosina 2015–2021 valmistunut asunto oli yksiö, kun ennen vuotta 2015 valmistuneessa asuntokannassa yksiöitä oli vain reilu 10 prosenttia. Vastaavan suuruinen muutos on tapahtunut myös suurempien asuntojen pienenemisen osalta. Viimeisten seitsemän vuoden aikana rakennetuista asunnoista kolmiota suurempia oli vain 10 prosenttia, kun aikaisemmin niiden osuus oli 30 prosenttia kannasta.

Kun verrataan Tilastokeskuksen julkaisemaa Vantaan asuntokannan hallintaperustejakaumatilastoa 31.12.2021 Vantaan kaupungin julkaisemiin rakentamisen tilastoihin, havaitaan, että omistusasuntojen toteutunut määrä oli vuosina 2015–2021 valmistuneissa asunnoissa vain 5 600, kun taas rakentamisen tilaston mukaan niitä olisi lähes 14 000. Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja oli toteutuneesta tuotannosta lähes puolet, kun rakentamisen tilastossa osuus oli vain 27 prosenttia (Taulukko 2). Asuntotuotannon hallintaperustejakauma oli siten huomattavasti vuokra-asuntopainotteisempi kuin kaupunkien laatimat ja käyttämät rakentamisen tilastot olivat kuvanneet.

Taulukkko 2. Helsingissä ja Vantaalla vuosina 2015-2021 valmistuneet asunnot ja niiden hallintaperuste kuntien rakennusvalvonnan rekisterien ja Tilastokeskuksen mukaan 31.12.2021

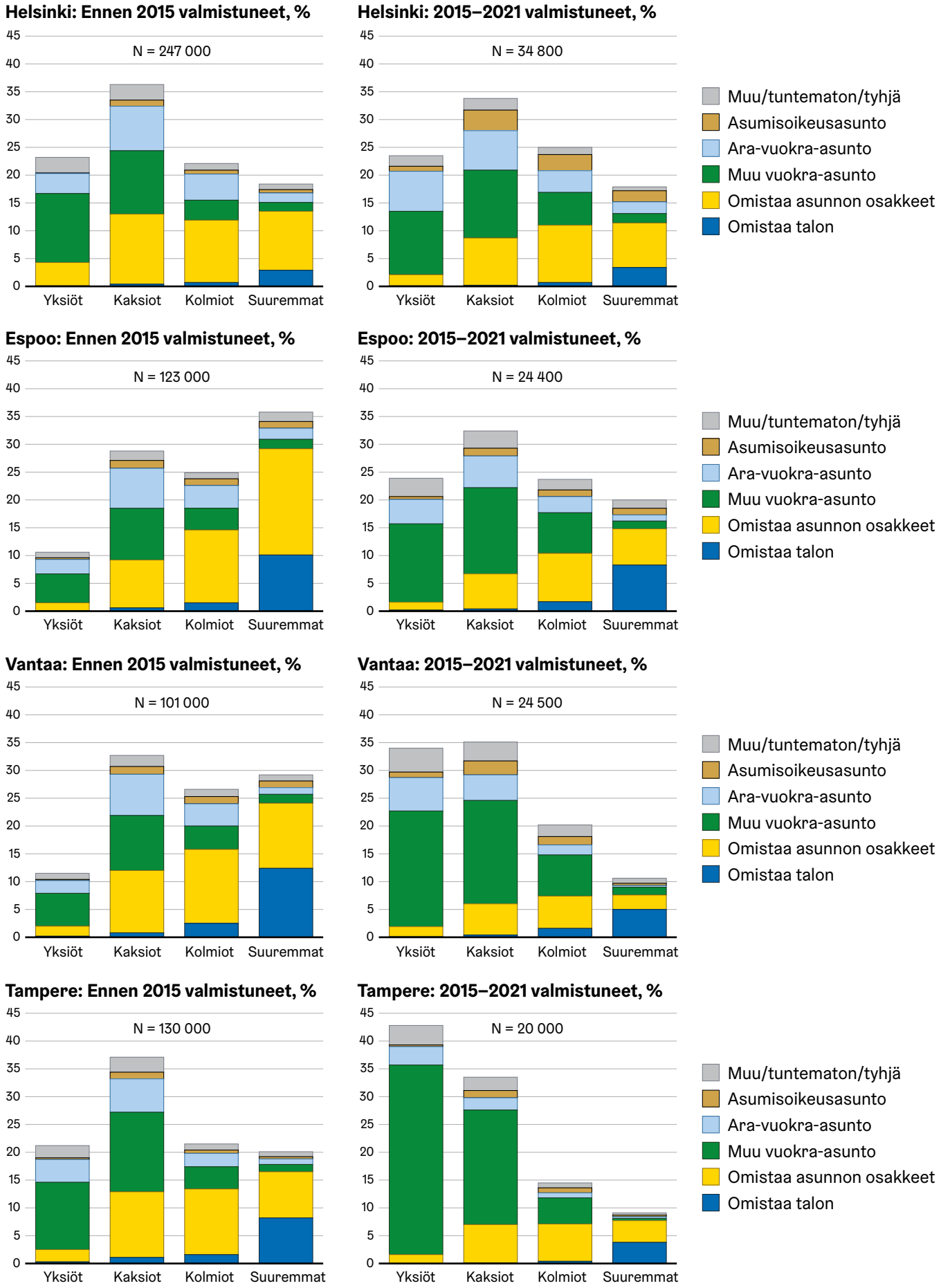
| | Helsingin rakennustilasto | Tilastokeskus 31.12.2021 | Vantaan rakennustilasto | Tilastokeskus 31.12.2021 |
|---|---|---|---|---|
| | *Lukumäärä* | | | |
| **Kaikki hallintaperusteet** | **36 631** | **34 815** | **24 525** | **24 493** |
| Omistusasunnot | 17 953 | 11 554 | 13 863 | 5 588 |
| Ara-vuokra-asunnot | 6 768 | 7 072 | 2 555 | 3 125 |
| Muut vuokra-asunnot | 8 656 | 10 845 | 6 696 | 11 835 |
| Asumisoikeusasunnot | 3 254 | 3 273 | 1 411 | 1 306 |
| Muu tai tuntematon | 0 | 2 071 | 0 | 2 639 |
| | *Prosenttia* | | | |
| **Kaikki hallintaperusteet** | **100** | **100** | **100** | **100** |
| Omistusasunnot | 49 | 33 | 57 | 23 |
| Ara-vuokra-asunnot | 18 | 20 | 10 | 13 |
| Muut vuokra-asunnot | 24 | 31 | 27 | 48 |
| Asumisoikeusasunnot | 9 | 9 | 6 | 5 |
| Muu tai tuntematon | 0 | 6 | 0 | 11 |

Espoossa omistusasumisen osuus oli vuosina 2015–2021 valmistuneissa asunnoissa 34 prosenttia vuoden 2021 lopussa, kun ennen vuotta 2015 rakennetussa kannassa se oli yli puolet, 54 prosenttia (Kuvio 4). Ara-vuokra- ja asumisoikeusasuntojen osuus oli sama kuin vanhemmissa, mutta muiden vuokra-asuntojen osuus melkein kaksinkertaistui (20→38 prosenttia). Yksiöiden osuus valmistuneista asunnoista nousi vanhemman kannan 10 prosentista 24 prosenttiin. Yksiöiden ja kaksioiden yhteenlaskettu osuus oli nyt 56 prosenttia, kun vanhemmassa, ennen vuotta 2015 valmistuneessa kannassa osuus oli 39 prosenttia. Vähintään neljän huoneen ja keittiön asuntoja oli vuosina 2015–2021 valmistuneessa kannassa enää 20 prosenttia, kun ennen vuotta 2015 valmistuneissa osuus on 36 prosenttia.

Tampereella rakentaminen painottui pääkaupunkiseudun kaupunkeja vielä enemmän pieniin vuokra-asuntoihin. Vuosina 2015–2021 valmistuneista omistusasuntoja oli vain 23 prosenttia, kun vanhemmassa kannassa osuus on 45 prosenttia vuoden 2021 lopussa (Kuvio 4). Ara-vuokra-asuntojenkin osuus jäi vain seitsemään prosenttiin, joten muiden vuokra-asuntojen osuus oli 60 prosenttia vuosina 2015–2021 valmistuneista asunnoista. Vanhassa kannassa näiden vuokra-asuntojen osuus oli 32 prosenttia.

Tampere on Helsingin lailla pienasuntovaltainen. Ennen vuotta 2015 valmistuneessa kannassa yksiöiden ja kaksioiden osuus oli 58 prosenttia. Tämän jälkeen rakennetuissa taloissa tällaisten pikkuasuntojen osuus oli peräti 76 prosenttia ja yksiöiden osuus 43 prosenttia rakennetuista 20 000 asunnosta. Vähintään neljän huoneen asuntoja oli vain 10 prosenttia uudesta asuntokannasta.

Kuvio 4. Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Tampereella ennen vuotta 2015 ja vuosina 2015–2021 valmistuneiden asuntojen huoneistotyyppijakauma (%) ja asuntojen hallintaperuste 31.12.2021. Aineistolähde: Tilastokeskus



## 2.2 Muutos talotyypeissä pientalosta kerrostaloihin

Lähes kaikissa suomalaisissa kaupungeissa rakentamisen painopiste on siirtynyt pientaloista kerrostaloihin 2010–2020-luvuilla. Kun kaupunkimaisissa kunnissa kerrostaloasuntojen osuus oli keskimäärin puolet vuosina 1980–2009 valmistuneista asunnoista, niin vuoden 2010 jälkeen valmistuneissa osuus oli jo yli 70 prosenttia.

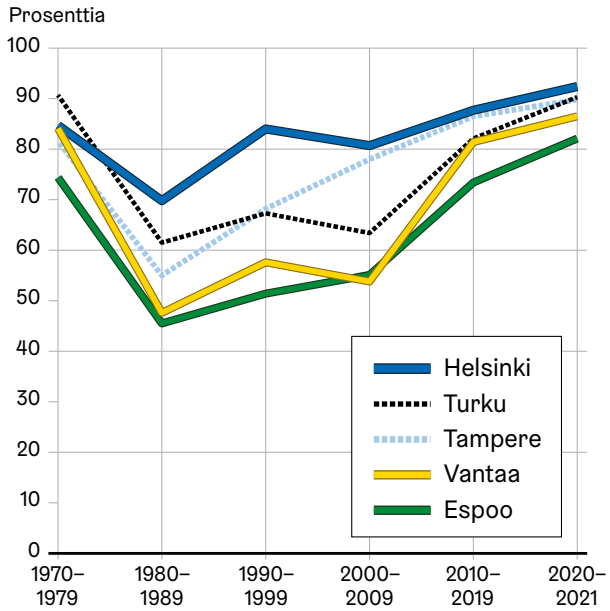
Pääkaupunkiseudulla suurin tuotannon kerrostalovaltaistuminen tapahtui Vantaalla, jossa 2020-luvulla valmistuneista asunnoista jo 86 prosenttia oli kerrostaloissa, kun 2000-luvun alkupuolella osuus oli puolet, 54 prosenttia. Espoossa kehitys oli lähes vastaava. Kerrostalojen osuus uudistuotannosta kasvoi 54 prosentista 82 prosenttiin. Helsingissä pientalojen osuus asuntotuotannosta on aina ollut ympäristökuntia suurempaa, ja kerrostaloasuntoja oli 80 prosenttia 2000-luvun alunkin tuotannosta, mutta osuus on kasvanut jo 92 prosenttiin 2020-luvulla.

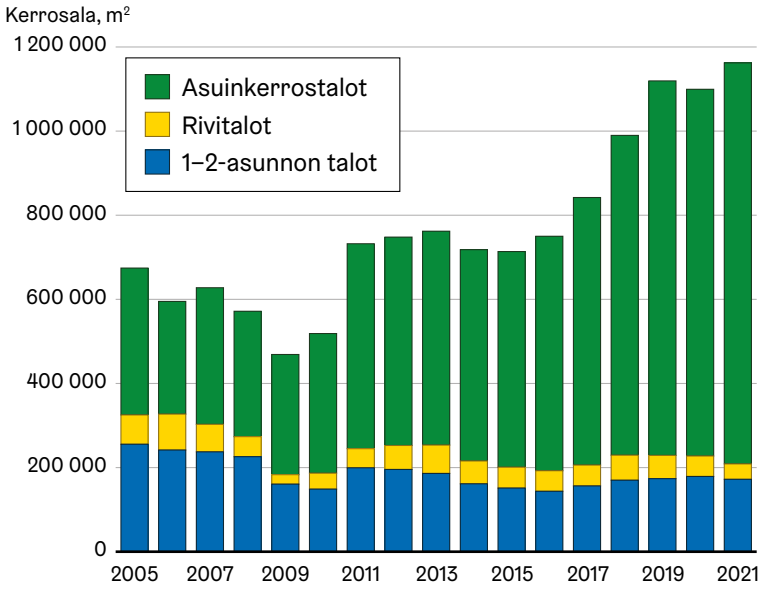
Asuntorakentamisen painottuminen kerrostaloihin johtuu paljolti siitä, että kaupungeissa on alettu rakentaa keskustojen ja raskaan joukkoliikenteen asemien läheisyyteen aikaisempaa enemmän. Valtion ja suurimpien kaupunkiseutujen kanssa yhteisillä maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksilla on tässä merkittävä osa.

Vaikka asuntojen lukumäärävertailussa kerrostaloasuntojen osuuden kasvu johtuu osittain myös siitä, että kerrostaloasunnot ovat nyt aikaisempaa pienempiä, myös rakennetun kerrosalan jakauma talotyypeittäin kertoo, kuinka kasvavasti kerrostalopainotteista tuotanto on ollut 2010-luvulla (Kuvio 5). Pääkaupunkiseudulla vuosina 2005–2021 rakennettujen asuinrakennusten kerrosala talotyypeittäin ja vuosittain osoittaa, että täällä kaikki asuntokannan kasvu 2010-luvulla on tullut kerrostalotuotannosta (Kuvio 6).

Kuvio 5. Kerrostaloasuntojen osuus vuosina 1970–2021 valmistuneissa asuinrakennuksissa. Aineistolähde: aluesarjat.fi (vasen kuvio)

Kuvio 6. Pääkaupunkiseudulla vuosina 2005–2021 valmistuneiden asuinrakennusten kerrosala m² talotyypeittäin. Aineistolähde: aluesarjat.fi (oikea kuvio)



## 2.3 Asuntotuotannon keskikoko

Pääkaupunkiseudulla asuntojen keskikoko alkoi pienentyä 2010-luvulla selvästi. Osaltaan tämä johtui siitä, että asuntorakentaminen kerrostalovaltaistui Espoossa ja Vantaalla ja kerrostaloissa asunnot ovat tyypillisesti pienempiä kuin pientaloissa. Tuotannon keskikokoa pienensi yksiöiden ja kaksioiden aikaisempaa suurempi osuus, mutta asuntojen keskikoko pieneni myös eri huoneistotyypeissä.

Valmistuneiden asuntojen keskikoko pysyi vuosina 2000–2014 varsin vakaana Helsingissä, mutta alkoi pienentyä jonkin verran vuoden 2015 jälkeen (Kuvio 7a). Vantaalla ja Espoossa rakennettujen asuntojen keskikoko oli selvästi suurempi kuin Helsingissä 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä, mikä johtui paljolti siitä, että asuntotuotanto painottui Helsinkiä enemmän pientaloihin. Keskikoko alkoi kuitenkin pienentyä heti 2010-luvun alussa. (Espoon tilastoja ei ollut tässä käytettävissä ennen vuotta 2005.)

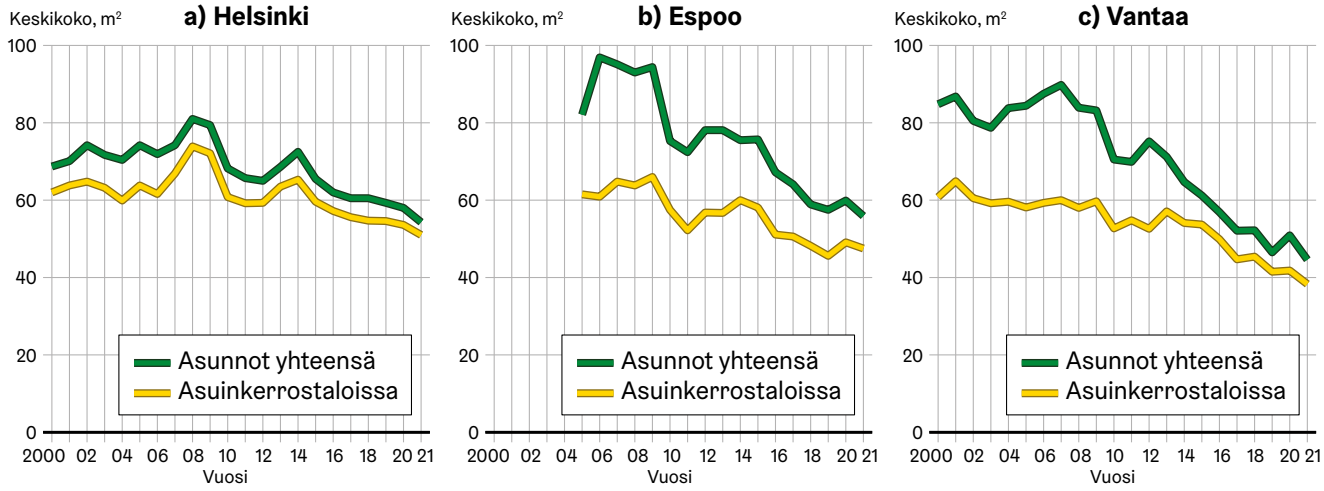
Kun Vantaalla 2000–2009 valmistuneiden asuntojen keskikoko oli 86 neliötä, vuosien 2019–2021 keskiarvo oli vain 47 neliötä (Kuvio 7c). Espoossa vuosina 2005–2009 keskiarvo oli 91 m2 ja on pudonnut 58 m2:iin vuosina 2019–2021 (Kuvio 8b). Helsinki on ollut aina pienasuntovaltaisempi kuin naapurikuntansa, ja siksi kaupungin tavoitteena onkin ollut saada rakentajia tuottamaan myös perheasuntoja. Vuosina 2000–2009 valmistuneiden asuntojen keskikoko oli 76 m2 ja viimeisinä kolmena vuonna se pieneni 57 neliöön. Suhteessa naapurikuntiin Helsingin asuntokanta on pienentynyt vähiten. Rakennettujen asuntojen keskikoko oli siis Helsingissä vuosina 2019–2021 samaa luokkaa kuin Espoossa, mutta 10 neliötä suurempi kuin Vantaalla.

Vaikka Espoon ja Vantaan asuntotuotanto muuttui kerrostalovaltaiseksi, keskikoon pieneneminen johtui kuitenkin myös siitä, että kerrostaloasuntojen keskikoko alkoi pienentyä etenkin vuoden 2014 jälkeen. Tämä johtui taas osaltaan siitä, että yksiöiden ja kaksioiden osuus valmistuneista asunnoista kasvoi merkittävästi.

Jos tarkastellaan vain kerrostaloasuntojen keskikoon muutoksia, ovat erot vielä selkeämpiä. Vantaalla valmistuneiden kaikkien kerrostaloasuntojen keskikoko oli 60 $m^2$ vuosina 2000–2009 rakennetuissa asunnoissa, mutta vuosina 2019–2021 enää 40 $m^2$ (Kuvio 8c). Kerrostaloasuntojen keskikoko on siis pienentynyt kolmanneksella kymmenessä vuodessa. Espoossa vastaavat pinta-alat olivat 63 ja 47 $m^2$ eli uusimmat ovat keskimäärin 16 neliötä pienempiä. Kerrostaloasuntojen keskikoko on siis pienentynyt Espoossa neljänneksellä kymmenessä vuodessa (Kuvio 7b).

**Helsingissä** asuntokanta on pitkään ollut kerrostalovaltaisempaa, ja siten myös perheasuntoja on ollut suhteellisesti enemmän kerrostaloissa kuin Espoossa ja Vantaalla. Helsingissä vuosituhannen alkupuolella valmistuneiden asuntojen keskikoko oli 65 neliötä ja vuosina 2019–2021 koko oli 53 neliötä (Kuvio 7a). Keskikoko on Helsingissä pienentynyt vajaan viidenneksen. Asuntotuotannon rakenteessa on tapahtunut siten merkittäviä seudun sisäisiä muutoksia. Uusien helsinkiläisten kerrostaloasuntojen keskikoko on kuusi neliötä espoolaisia suurempi ja ero Vantaalle rakennettuihin kerrostaloasuntoihin on peräti 25 prosenttia eli 13 neliötä.

Kuvio 7 a–c. Vuosina 2000–2021 valmistuneiden asuntojen keskikoko, kaikki asunnot ja kerrostaloasunnot. Aineistolähde: aluesarjat.fi

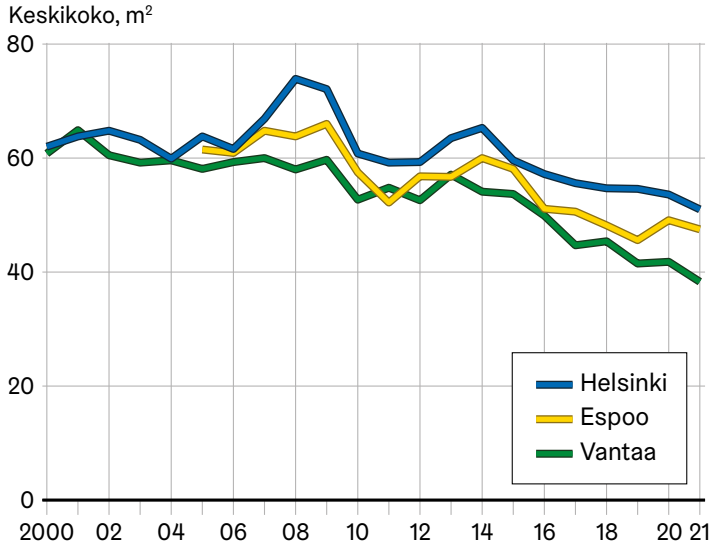



## 2.4 Yksiöiden määrän kasvu ja laadun heikkeneminen

Pääkaupunkiseudun väestö alkoi kasvaa aikaisempaa selvästi nopeammin vuoden 2007 jälkeen, ja sitä myöten myös asuntojen hintakehitys alkoi erkaantua muun Suomen tasosta. Rakentajien ja vuokravälittäjien suunnasta alettiin painokkaasti vaatia pienten asuntojen ja erityisesti yksiöiden rakentamisen kasvattamista. Tätä perusteltiin esimerkiksi Helsingissä sillä, että yksinasuvia on joka toinen asuntokunta, mutta yksiöiden osuus asuntokannasta on vain viidennes. Myös kaksioiden nähtiin olevan liian suuria kysyntään nähden.

Tähän kysyntään vastatiin, ja pienten asuntojen osuus valmistuneista painottui pääkaupunkiseudulla 2010-luvun loppupuolelta 2020-luvun alkuun pieniin asuntoihin (Kuvio 8). Kun aikaisemmin yksiöiden osuus valmistuneista oli vain 10 prosenttia, nyt seudulla valmistuneista asunnoista 30 prosenttia on yksiöitä. Kun pääkaupunkiseudulla valmistui vuosina 2005–2014 keskimäärin vajaa 900 yksiötä vuodessa, vuosina 2019–2021 vuosittain valmistui keskimäärin 4 800 yksiötä. Sen sijaan kolmiota suurempia asuntoja ei valmistunut vuosina 2017–2021 yhtään enempää kuin vuosina 2005–2009.

Kuvio 8. Vuosina 2000–2021 valmistuneiden kerrostaloasuntojen keskikoko pääkaupunkiseudulla. Aineistolähde: aluesarjat.fi



Helsingissä yksiöiden osuus asuntokannasta oli naapurikuntia suurempi, ja kaupunkisuunnittelussa tätä käytettiin perusteluna sille, että pikkuasuntojen osuutta ei tarvitse kasvattaa niin paljon kuin markkinoilla vaadittiin.

Niinpä kun vuosien 2000–2014 asuntotuotannossa Helsingissä yksiöiden osuus oli 14 prosenttia, osuus kasvoi 2015–2018 tuotannossa 22 prosenttiin ja 2019–2021 osuus oli 28 prosenttia (Kuvio 9a). Yksiöiden ja kaksioiden yhteenlaskettu osuus oli 50 prosenttia keskimäärin vuosina 2000–2014, ja viime vuosina 2019–2021 osuus oli kasvanut 60 prosenttiin.

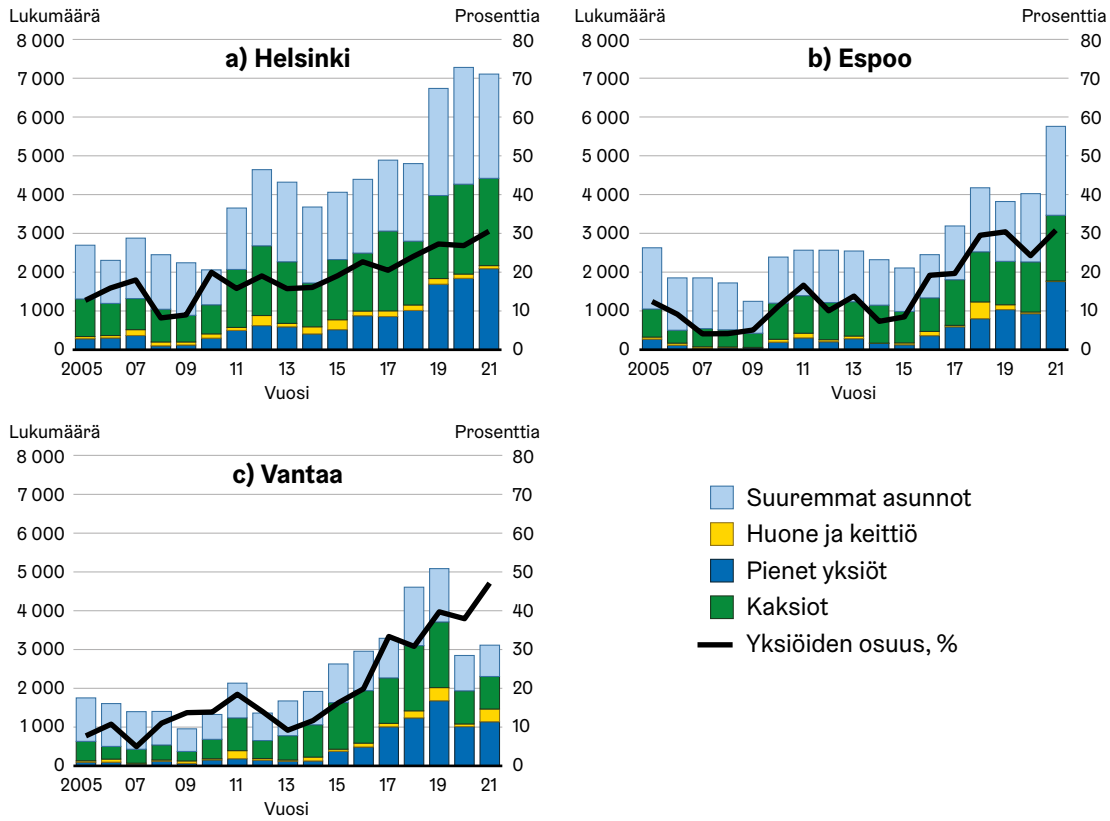
Sen sijaan etenkin Vantaalla yksiöiden rakentaminen pääsi vauhtiin 2010-luvulla. Kun 2000–2014 valmistui keskimäärin vain 160 yksiötä vuodessa, 10 prosenttia asunnoista, viime vuosina 2019–2021 yksiöitä valmistui vuosittain jo 1 500 eli 41 prosenttia kaikista valmistuneista asunnoista (Kuvio 9c). Yksiöiden ja kaksioiden yhteenlaskettu osuus oli 40 prosenttia 2000–2014, mutta viime vuosina jo 72 prosenttia.

Espoossa viime vuosina valmistuneista asunnoista yksiöitä oli 29 prosenttia, kun vuosina 2000–2014 osuus oli 10 prosenttia (Kuvio 9b). Yksiöiden ja kaksioiden osuus kasvoi 43 prosentista 59 prosenttiin.

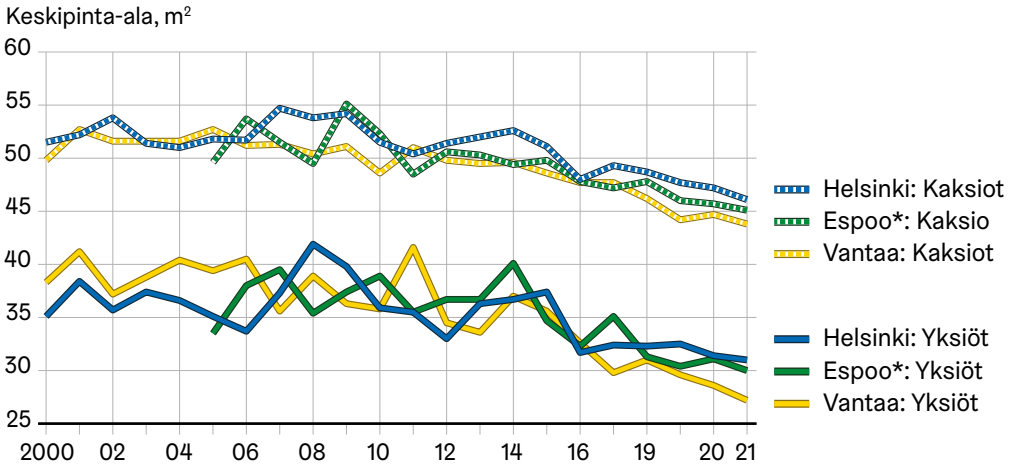
Suurempien perheasuntojen eli asuntojen, joissa on vähintään neljä huonetta, osuus valmistuneista pieneni Helsingissä vuosien 2000–2014 keskimääräisestä 24 prosentista 16 prosenttiin vuosina 2019–2021. Espoossa vastaavasti perheasuntojen osuus tuotannosta putosi 35 prosentista 18 prosenttiin ja Vantaalla 34 prosentista 10 prosenttiin.

Asuntojen keskikoon pienenemiseen vaikutti myös pikkuasuntojen keskikoon pieneneminen. Vantaalla rakennettujen yksiöiden keskikoko pieneni enemmän kuin Helsingissä ja Espoossa (Kuvio 10). Kun vuosina 2000–2014 valmistuneiden yksiöiden keskikoko oli pääkaupunkiseudun kunnissa keskimäärin 36–38 neliötä, Vantaalla keskikoko oli vuosina 2019–2021 valmistuneissa asunnoissa peräti 10 neliötä pienempi. Espoossa yksiöiden keskikoko pieneni 6,3 m² ja Helsingissä 5 m². Kaksioissa vastaava keskikoon pienenemä oli Espoossa ja Helsingissä reilut viisi neliötä ja Vantaalla 6,5 neliötä.

Kuvio 9 a–c. Asuntotuotanto pääkaupunkiseudun kunnissa huoneistotyypin mukaan ja yksiöiden osuus valmistuneista vuosina 2005–2021. Aineistolähde: aluesarjat.fi



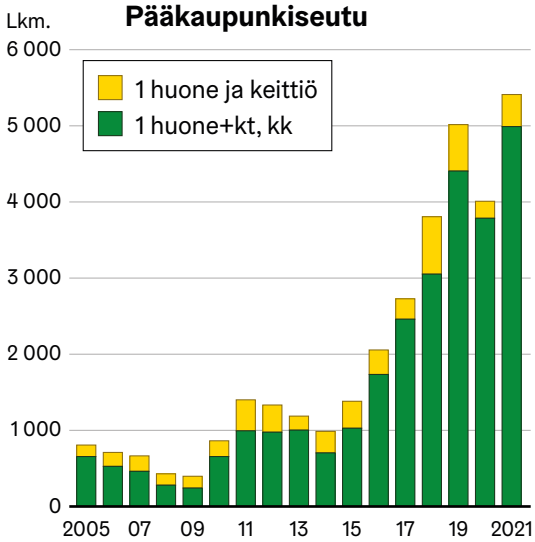
Kuvio 10. Pääkaupunkiseudulla vuosina 2000–2021 valmistuneiden yksiöiden ja kaksioiden keskipinta-ala kunnittain. *Espoo vuodesta 2005. Aineistolähde: aluesarjat.fi



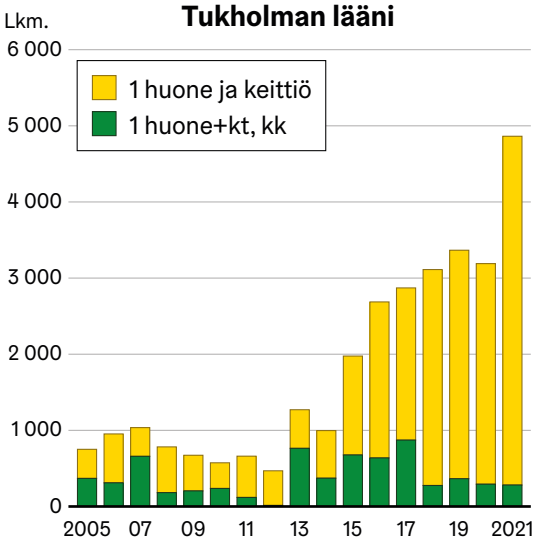

| | Helsinki | Espoo | Vantaa |
|---|---|---|---|
| | *Yksiöt, keskipinta-ala, m²* | | |
| A. 2000–2014 | 36,0 | 36,7 | 38,2 |
| B. 2015–2019 | 32,9 | 31,9 | 30,8 |
| C. 2020–2021 | 31,2 | 30,4 | 27,8 |
| Muutos C–A | -4,9 | -6,3 | -10,4 |
| | *Kaksiot, keskipinta-ala, m²* | | |
| A. 2000–2014 | 52,1 | 50,6 | 50,8 |
| B. 2015–2019 | 48,9 | 47,6 | 46,7 |
| C. 2020–2021 | 46,6 | 45,3 | 44,2 |
| Muutos C–A | -5,4 | -5,3 | -6,5 |

Vaikka Tukholman seudulla on myös pula asunnoista, siellä on tehty pikkuasunnoista asuttavampia, niin että niissä on keittiö, jossa ikkuna. Pääkaupunkiseudulle valmistui 24 400 yksiötä vuosina 2015–2021 ja Tukholman lääniin 22 000. Pääkaupunkiseudulle valmistuneista yksiöistä oli huone ja keittiö-tyyppisiä 12 prosenttia, mutta Tukholman läänissä 85 prosenttia. Tukholman kaupungissa valmistui ennätykselliset 2 115 yksiötä vuonna 2021, eikä niistä yhtään ollut ilman keittiötä.

Kuvio 11. Vuosina 2005–2021 valmistuneet yksiöt tyypeittäin pääkaupunkiseudulla ja Tukholman läänissä




Lähde: PKS-kunnat




Lähde: SCB

## 2.5 Yhteenveto asuntorakentamisen muutoksista pääkaupunkiseudulla ja Tampereella

Lähes jokaisessa tässä raportissa tarkastellussa kaupungissa rakentamisen painopiste on siirtynyt pientaloista kerrostaloihin 2010–2020-luvuilla. Kun Suomen kaupunkimaisissa kunnissa kerrostaloasuntojen osuus oli keskimäärin puolet vuosina 1980–2009 valmistuneista asunnoista, niin vuoden 2010 jälkeen valmistuneissa osuus oli jo yli 70 prosenttia.

Pääkaupunkiseudulla ja Tampereella asuntorakentaminen lisääntyi huomattavasti vuoden 2015 jälkeen ja asuntotuotanto painottui nyt aikaisempaa enemmän pieniin kerrostaloasuntoihin. Vuosina 2015–2021 näihin kaupunkeihin valmistui uudisrakennuksiin yhteensä 103 800 asuntoa, joista 31 000 yksiötä (30 %) ja 35 000 kaksiota (34 %). Alunalkaenkin pienasuntovaltaisessa Helsingissä yksiöiden määrä kasvoi 11 prosenttia ja Tampereella 33 prosenttia, mutta perheasuntovaltaisemmissa Espoossa yksiöiden määrän kasvu oli 47 prosenttia ja Vantaalla peräti 71 prosenttia vuosina 2015–2021.

Samalla myös eri huoneistotyyppienkin koko pieneni. Aikaisemmin kolmasosa yksiöistä oli tyyppiä huone ja keittiö, nyt enää 10 prosenttia. Sama suunta myös kaksioissa, keittiöistä on luovuttu ja keittiökalusteet on sijoitettu olohuoneen yhdelle seinälle. Myös eteisten koko on pienentynyt ja vaatteiden säilytystilaa on hyvin vähän. Siten kun esimerkiksi vuosina 2000–2014 valmistuneiden vantaalaisten yksiöiden keskikoko oli 38 $m^2$, vuosina 2020–2021 keskikoko oli enää 28 $m^2$. Ja kun tarkastellaan sellaisia kerrostaloyksiöitä, joissa ei ole keittiötä, vuoden 2015 jälkeen niidenkin koko alkoi pienentyä huomattavasti. Vantaalla näiden pikkuyksiöiden keskikoko oli vuosina 2010–2015 valmistuneissa vielä 35 neliötä, mutta vuonna 2021 enää 27 neliötä.

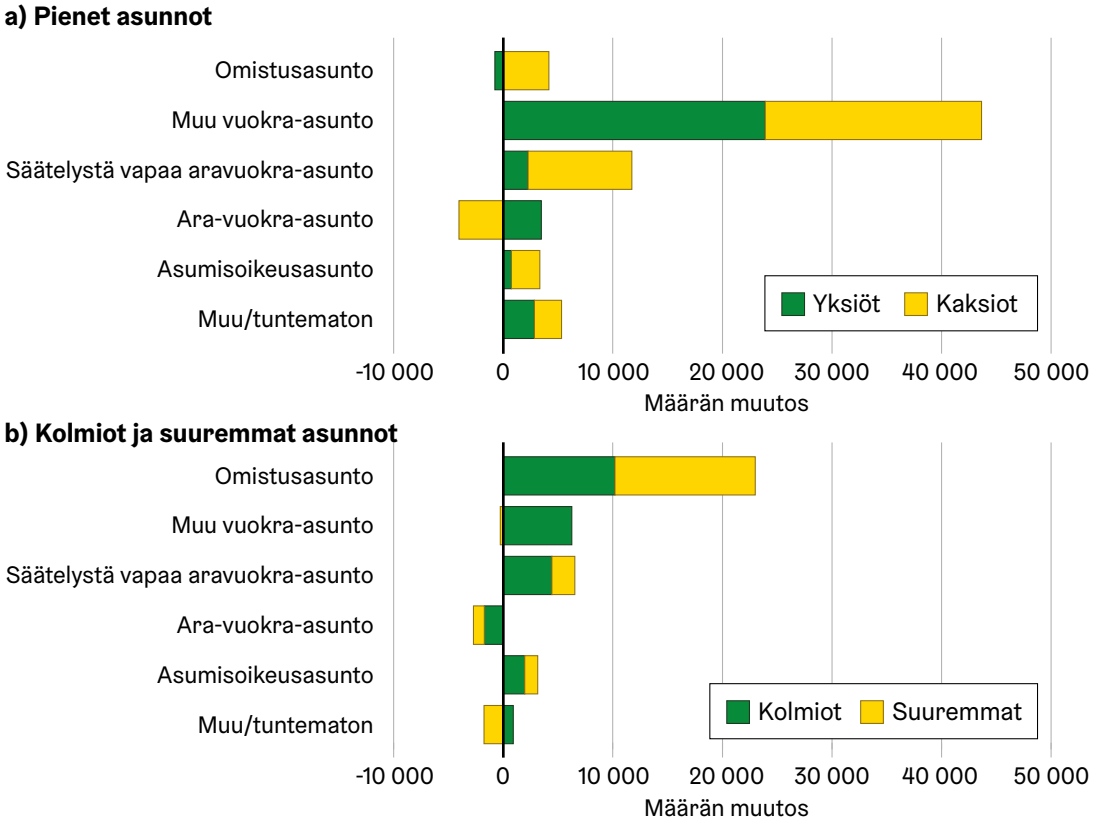
Kun katsotaan näiden uusien asuntojen hallintaperustejakaumaa vuoden 2021 lopussa, havaitaan, että vuosina 2015–2021 valmistuneista yksiöistä ja kaksioista ani harvassa asui omistaja ja valtaosa oli vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Pääkaupunkiseudulla valmistui tuona aikana 22 300 yksiötä, ja niistä vain 1 580 eli 7 prosenttia oli omistusasuntona vuoden 2021 lopussa. Aravuokra-yksiöitä oli 23 prosenttia ja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 56 prosenttia. Tampereelle valmistui 8 644 yksiötä, ja niistä omistusasuntoina oli vain 331 asuntoa eli 4 prosenttia, ja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja oli 80 prosenttia valmistuneista yksiöistä.

Tänä aikana valmistuneiden kaksioidenkin hallintaperuste painottui vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin, pääkaupunkiseudulla 44 prosenttia ja Tampereella 61 prosenttia. Omistusasuntojen osuudeksi jäi vain viidesosa.

Myös vanhemmassa asuntokannassa on tapahtunut muutoksia asuntojen hallintaperusteissa. Tämä on rakentamisen lisäksi vaikuttanut pienten asuntojen huomattavaan hallintaperustemuutokseen pääkaupunkiseudulla ja Tampereella 2000-luvulla.

Koska pääkaupunkiseudun ja Tampereen vanhassa asuntokannassa omistusasuminen yksiöissä ja kaksioissa on vähentynyt ja uudet asunnot ovat pääosin sijoitusasuntoja, mittavasta rakentamisesta huolimatta omistusyksiöiden määrä jopa väheni ja omistuskaksioiden määrä pysyi lähes ennallaan (Kuvio 12a).

Kuvio 12a–b. Pienten asuntojen sekä kolmioiden ja suurempien asuntojen määrän muutos hallintaperusteen mukaan pääkaupunkiseudulla ja Tampereella vuosina 2015–2021. Aineistolähde: Tilastokeskus




Omistusasuminen on vähentynyt jo 15 vuotta pääkaupunkiseudun yksiöissä. Vaikka pääkaupunkiseudulla oli huomattavasti kasvaneen rakentamisen vuoksi kolmasosa eli 31 800 yksiötä enemmän vuonna 2021 kuin 2005, omistusyksiöiden määrä kuitenkin väheni 3 780:lla tänä aikana (Kuvio 12a). Samalla omistusasuntojen osuus yksiöistä pieneni 25 prosentista 16 prosenttiin.

Kaksioiden määrä kasvoi pääkaupunkiseudulla 49 000:lla vuosina 2005–2021, mutta omistusasuntojen määrän kasvu oli vain 6 000 (Kuvio 12a). Omistusasuntojen osuus kaksioista oli enää 31 prosenttia aikaisemman 39 prosentin sijaan.

Ara-vuokra- ja asumisoikeusyksiöiden ja -kaksioiden yhteismäärä kasvoi pääkaupunkiseudun tilastoissa vuosina 2015–2021 vain 750:lla, vaikka niitä rakennettiin tänä aikana 10 000. Ajan myötä vanhoja ara-vuokra-asuntoja vapautuu rajoituksista, ja tyypillistä onkin ollut, että ara-vuokrakanta ei kasva, vaikka niitä rakennetaan. Tampereella ara-vuokrayksiöitä ja -kaksioita rakennettiin tänä aikana vain 1 100, ja niinpä kanta pieneni 1 300 asunnolla. On kuitenkin huomattava, että vaikka tilastoissa rajoituksista vapautuneet ara-vuokra-asunnot ovat samassa ryhmässä vapaarahoitteisten asuntojen kanssa, suurin osa niistä on entisen kaltaisessa vuokrakäytössä ja saman yhteisön omistuksessa kuin vapautumishetkellä kuten esimerkiksi Helsingin kaupungin asunto Oy:ssa eli HEKA:lla (Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus 2021).

# 3 Väestö- ja asuntokuntarakenteen kehitys ja siihen liittyvät väestörakennemuutokset

Pääkaupunkiseudun ja muidenkin suurten kaupunkien nopea väestönkasvu alkoi 2000-luvun alkuvuosien hitaan kauden jälkeen. Pääkaupunkiseudulle tärkeä ICT-sektori ajautui 1990–2000-luvun taitteessa vaikeuksiin, ja poikkeuksellisesti seudun työllisyys kehittyi heikommin kuin muualla maassa, ja se heikensi seudun vetovoimaa. Helsingin väkiluku jopa väheni hieman vuosina 2002–2004. Uusi kasvukausi käynnistyi kuitenkin pian, erityisesti siksi, että Virosta alettiin muuttaa huomattavasti aikaisempaa enemmän pääkaupunkiseudulle ja 2010-luvulla lisääntyi myös muista ulkomaista saatu muuttovoitto. Helsingissä kasvu hidastui vuodesta 2018 alkaen, kun muutot muihin pääkaupunkiseudun kaupunkeihin kasvoivat. Vuonna 2020 alkanut koronapandemia ja sen nopeuttama työelämän muutos etätyöpainotteiseksi vähensivät Helsingin kasvua jyrkästi, kun poismuutto muuhun Suomeen lisääntyi. Mahdollisesti asuntojen hintojen suureksi kasvanut ero muuhun maahan houkutteli lähtijöitä uusissa työoloissa, kun läsnäolo useilla työpaikoilla ei ollut enää pakollista. Vasta vuoden 2022 aikana tulijoiden määrä on palautumassa etenkin ulkomailta.

Pääkaupunkiseudulla Espoo ja Vantaa kasvoivat nopeasti vuosina 2006–2021. Espoon kasvu oli 65 500 asukasta, mikä vastaa 1,8 prosentin vuotuista kasvua. Vantaan kasvu oli 52 000 ja vuosikasvu oli 1,7 prosenttia. Helsinki ja Tampere kasvoivat jonkin verran hitaammin 1,1 ja 1,2 prosenttia, mutta Helsingin asukasluvun kasvu oli lähes 100 000 asukasta ja Tampereen 40 000.

Pääkaupunkiseudun nopea väestönkasvu 2010-luvulla johtui paljolti ulkomailta saadusta muuttovoitosta. Pääkaupunkiseudulle muualta Suomesta tulevista muuttajista valtaosa tulee Helsinkiin. Suurin osa heistä on nuoria aikuisia. Tampere on saanut kasvustaan enemmän muualta Suomesta tulleista muuttajista, ja kaupunkiin tullaan paljon opiskelemaan. Tampereella onkin Suomen kaupungeista Turun ohella suurin osuus iältään 20–24-vuotiaita.

Yksinasumisen yleistyminen on 2010-luvulla useiden kaupunkien merkittävin väestörakenteellinen muutos. Tämä näkyy lähes kaikissa korkeakoulukaupungeissa, ja opiskelijoiden asumistukimuutoksella on ollut tähän vaikutusta. Helsingissä yksinasuminen ei kuitenkaan merkittävästi lisääntynyt vuosina 2005–2021. Vantaalla ja Tampereella yksinasuminen yleistyi eniten. Tampereella jo 54 prosentissa asunnoista asutaan yksin, kun vuonna 2005 osuus oli 46 prosenttia. Helsingissä yksinasuvien osuus on pysynyt 50 prosentin tuntumassa koko tarkastelujakson ajan. Tämä kehitys aiheuttikin keskustelua siitä, vastaako kaupunkien asuntotyyppirakenne pienenevien asuntokuntien tarpeita. Näyttää siltä, että rakentamisen painottuminen pieniin asuntoihin perustuu paljolti juuri nuorten yksinasumisen kasvuun.

Myös suurten ikäluokkien vanheneminen vaikuttaa osaltaan pienempien asuntokuntien lisääntymiseen, kun lapsettomia pariskuntia ja leskiä on enemmän.

Lasten osuus asukkaista väheni vuosina 2005–2021 Espoossa, Vantaalla ja Tampereella, mutta pysyi Helsingissä samana vuonna 2021 kuin vuonna 2005. Eläkeikäisten, yli 65-vuotiaiden osuus kasvoi tänä aikana näissä kaikissa kaupungeissa, Helsingissä vähiten 14:sta vajaaseen 18 prosenttiin, Tampereella 15:sta 19 prosenttiin ja Espoossa ja Vantaalla vajaasta 10 prosentista yli viiteentoista prosenttiin.

Ulkomaalaistaustaisen väestön kasvu oli toinen merkittävä ilmiö vuosina 2005–2021. Helsingin väkiluvun kasvusta tänä ajanjaksona ulkomaalaistaustaisten osuus oli 73 pro-

senttia, Espoossa 69 prosenttia ja Vantaalla peräti 84 prosenttia sekä Tampereellakin 32 prosenttia. Helsingissä ei ole enää suurinta ulkomaalaistaustaisten osuutta. Vuonna 2021 helsinkiläisistä oli syntyperältään ulkomaalaisia 18 prosenttia, espoolaisista 20 prosenttia, vantaalaisista 23 prosenttia ja tamperelaisista 9 prosenttia.

Ulkomailta muuttaneissa on jonkin verran suuria perheitä, mutta valtaosa tulijoista on asuntokuntarakenteeltaan kantaväestön kaltaista. Tyypillistä kuitenkin on, että ulkomaalaiset asuvat kantaväestöä ahtaammin ja selvästi useammin vuokralla (Saukkonen 2021). Myös nämä seikat ovat saattaneet vaikuttaa rakentamisen tapaan 2010-luvulla.

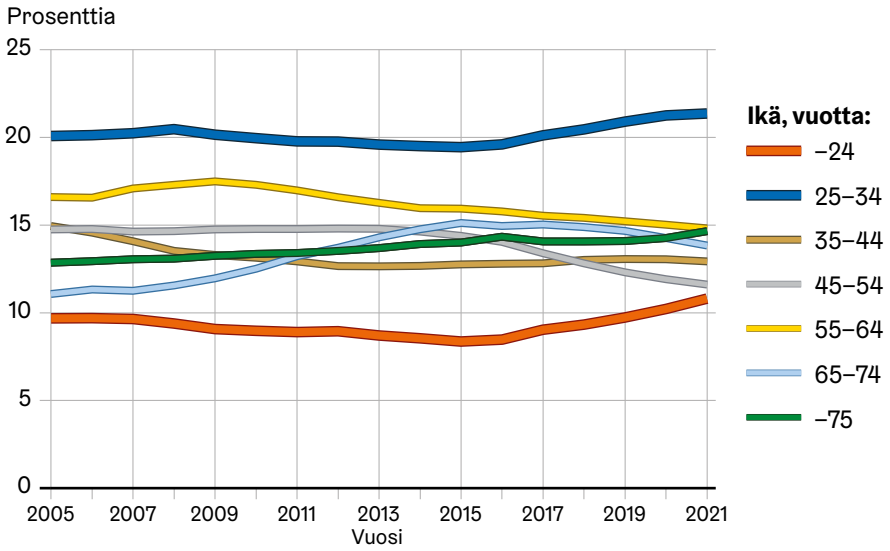
Asuntokuntien keskikoko oli Helsingissä 1,8 henkilöä, Tampereella 1,7 henkilöä, Vantaalla 2,0 ja Espoossa 2,1. Suhteellisesti eniten asuntokuntien keskikoko pieneni Tampereella vuosina 2005–2021, vähiten Helsingissä. Suurempien, vähintään neljän hengen asuntokuntien osuus ei Helsingissä muuttunut, muissa kaupungeissa väheni 2–3 prosenttiyksikköä.

## 3.1 Yksinasumisen kehitys ja syyt kehitykseen

Yksinasuminen on yleistynyt Suomessa pitkään. Helsinki muodostaa poikkeuksen, koska täällä yksinasuvien osuus ei ole juuri kasvanut noin 50 prosentista kuin vasta aivan viime vuosina. Asuntotuotannon kohdentumisen kannalta tällä on merkitystä, koska pienasuntovaltaista rakentamista on perusteltu nimenomaan yksinasuvien suurella määrällä.

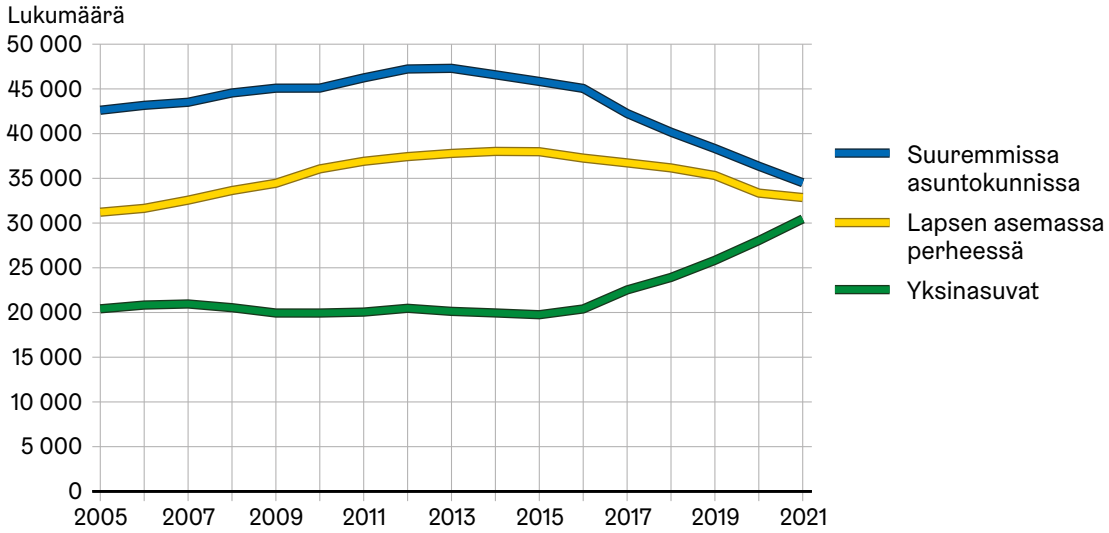
Yksinasuvien määrä ja osuus asuntokunnista alkoi kasvaa pääkaupunkiseudulla ja Tampereella vuoden 2015 jälkeen. Kun yksinasuvien osuus asuntokunnista kasvoi vuosina 2005–2015 hyvin tasaisesti ja jopa väheni Helsingissä, yksinasuminen alkoi nyt yleistyä nopeasti. Merkittävin muutos kasvussa oli alle 30-vuotiaiden yksinasuvien määrän ja osuuden kasvu (Kuvio 13). Suhteellisesti suurin muutos tapahtui alle 25-vuotiailla. Myös eläkeikäisillä yksinasuminen on kasvanut, mutta tämä on johtunut pääosin siitä, että ikääntyneiden määrä on kasvanut nopeasti ja leskeytyminen on aikaisempaa yleisempää.

Kuvio 13. Eri ikäluokkien osuudet yksinasuvista pääkaupunkiseudulla vuosina 2005–2021. Aineistolähde: Tilastokeskus, StatFin



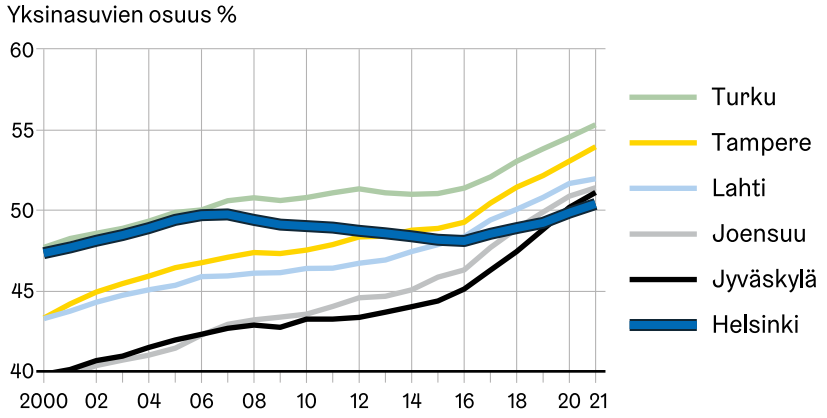
Yksin asuvien alle 25-vuotiaiden määrä on kasvanut 50 prosenttia vuodesta 2015 vuoteen 2021 pääkaupunkiseudulla. Heitä on 10 700 enemmän kuin vuonna 2015. Yksinasuvien lisäys liittyy muutoksiin kotona asumisessa sekä opiskelija- tai kimppakämpissä asumisessa. Nuorista, 18–24-vuotiaista asuu pääkaupunkiseudulla kolmasosa vielä kotona lapsen asemassa. Toinen kolmannes tästä ikäluokasta asuu yksin. Ennen vuotta 2016 tästä ikäluokasta asui yksin vain 20 prosenttia. Kolmas kolmannes asuu niin sanotuissa muissa asuntokunnissa eli opiskelija-asuntoloissa, kimppakämpissä tai alivuokralaisina. Aiemmin osuus oli 45 prosenttia (Kuvio 14). Näyttää siis siltä, että yksinasumisen kasvu on vähentänyt opiskelijoille aikaisemmin tyypillistä solu- ja kimppa-asumista selkeimmin. Perheissä asuminen on vähentynyt selvästi vähemmän.

Kuvio 14. Alle 25-vuotiaat asuntokuntatyypeittäin pääkaupunkiseudulla vuosina 2005–2021. Aineistolähde: Tilastokeskus, StatFin




Vuokralla asuvat opiskelijat ovat kuuluneet elokuusta 2017 alkaen yleisen asumistuen piiriin. Opiskelijoille myönnetään yleinen asumistuki samoin periaattein kuin kaikille muillekin hakijoille. Yleisen asumistuen piiriin siirtyminen helpotti erityisesti yksin asuvien opiskelijoiden taloudellista tilannetta. Nuorten yksinasuminen on varmasti lisännyt yksiöiden kysyntää. Tässä artikkelissa ei ole selvitetty kuinka uudet, vuosina 2015–2021 rakennetut asunnot ovat kohdentuneet eri käyttäjäryhmille, mutta uusien asuntoalueiden väestön pääasiallisen toiminnan mukaan tehty tarkastelu osoittaa, että uusilla pienasuntovaltaisillakin alueilla on opiskelijoita usein jopa keskimääräistä vähemmän. Todennäköisesti opiskelijat tinkivät asuntojen laadusta ja vuokraavat vanhempia asuntoja. Vanhemmassa asuntokannassa on opiskelija-asunnoiksi soveltuvia yksiöitä, ja 2010-luvulla paljon omistusyksiöitä on muuttunut vuokra-asunnoiksi.

Kuvio 15. Yksinasuvien osuus asuntokunnista korkeakoulukaupungeissa vuosina 2000–2021. Aineistolähde: Tilastokeskus, StatFin




## 3.2 Asukkaiden tulotaso uusilla asuntoalueilla

Koska asuntotuotannon rakenne on ollut niin pienasuntovaltainen, on kaupunkeihin syntynyt kokonaisia suuriakin asuntoalueita, joiden asuntorakenne on yksipuolinen. Pienissä asunnoissa asuvat ovat usein pienituloisia, ja asukkaat vaihtuvat useammin. Yksipuolisuudessa on olemassa riski, että alueen matala tulotaso vaikuttaa laajemminkin esimerkiksi alueen palvelutasoon, maineeseen ja tulevaan kehitykseen.

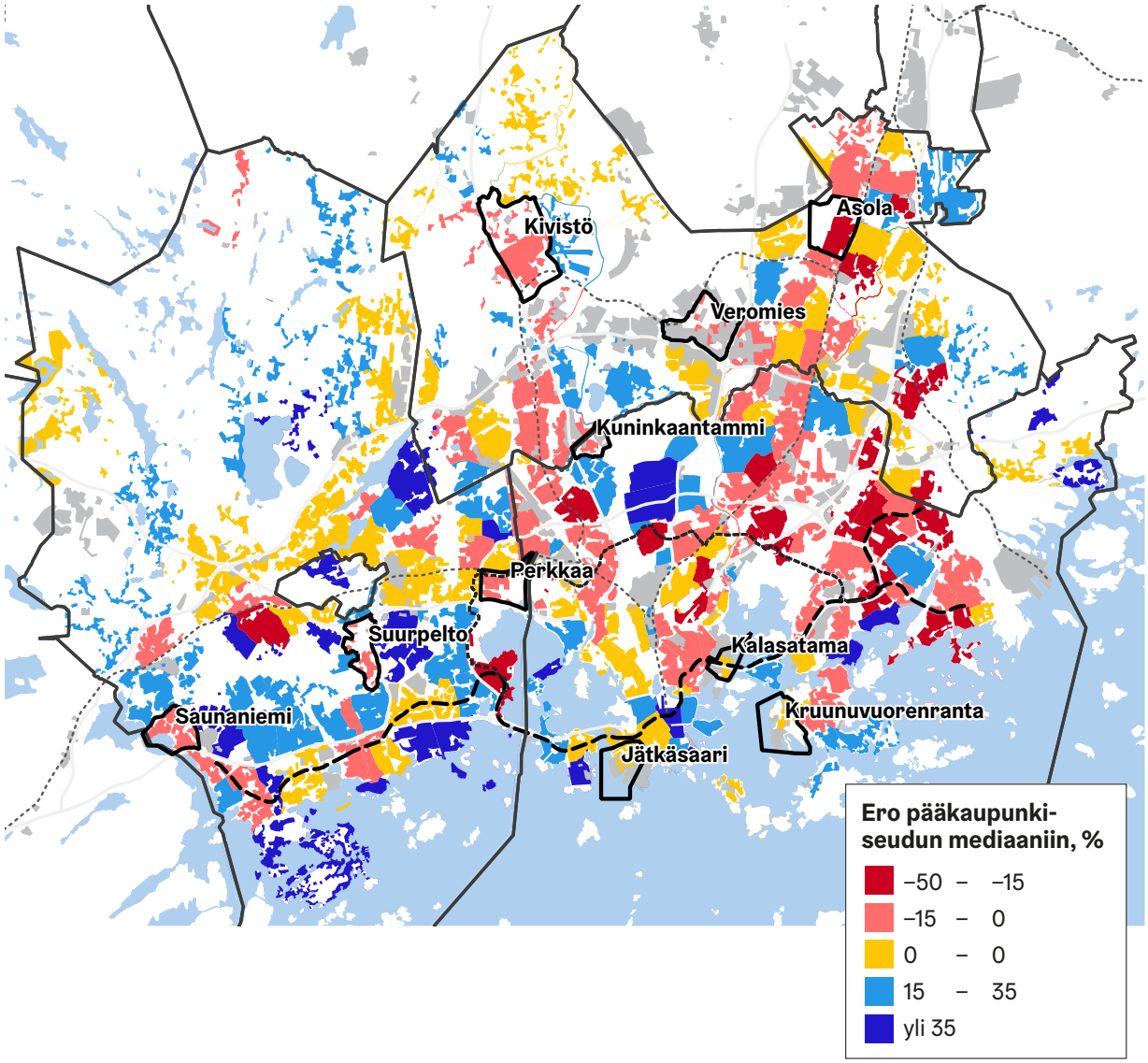
Tulotason muutos näkyy myös koko kaupungin tasolla siten, että Espoon ja erityisesti Vantaan asuntoväestön keski- ja mediaanitulo on pienentynyt suhteessa koko maan tulotasoon vuosina 2015–2021, Helsingissä kasvanut ja Tampereella pysynyt ennallaan. Vastaavalla tavalla Espoossa ja etenkin Vantaalla pienituloisimpien asuntokuntien osuus on kasvanut ja suurituloisimpien vähentynyt, kun taas Helsingissä on käynyt päinvastoin. (Tilastokeskus, StatFin, Tulonjakotilasto)

Niillä uusilla asuntoalueilla, joilla asuntokanta on hyvin pienasuntovaltainen, asukkaiden tulotaso jää usein ympäröivää aluetta matalammaksi. Helsingissä on rakennettu hyvin erityyppisille alueille. Osa uudesta asuntotuotannosta on sijoittunut kantakaupungin reunoille merenrantaan, ja näillä alueilla tulotaso nousee lähes samalle tasolle kuin naapurialueilla, jotka ovat kaupungin hyvätuloisimpia (Kuvio 16). Helsingin uusille alueille on toteutettu monipuolista hallintaperusterakennetta kalliista omistusasuntokohteista kaupungin vuokrataloihin. Osassa alueista tulorajoin säädeltyä asuntokantaa on paljonkin, mutta tästäkin huolimatta pienituloisten lapsiperheiden osuus on jäänyt kaupungin keskiarvoa pienemmäksi lähes jokaisella uudella alueella.

Espoon useille uusille asuinalueille sen sijaan on tyypillistä, että tulotaso jää keskitasoa matalammaksi, vaikka pienituloisia ei ole kuitenkaan niin suurta osuutta kuin aravuokravaltaisissa vanhoissa lähiöissä. Lähes jokaisella uudella kerrostaloalueella pienituloisten lapsiperheiden osuus on kuitenkin keskitasoa suurempi, vaikka niillä ei olekaan paljon aravuokrataloja. Osassa uusista alueista vieraskielisten lasten osuus on kaupungin korkeimpia. Esimerkiksi yksityiskohtaisemmin tarkasteltujen Perkkaan ja Suurpellon osuudet ovat 50 prosentin tuntumassa.

**Vantaalla** uusien alueiden tulotaso on pääsääntöisesti Vantaan keskitasoa matalampi. Lapsiperheissä on paljon pienituloisia sellaisilla alueilla, joilla liikenneyhteydet ovat heikot, asunnot ovat pieniä ja ympäröivän alueen hintataso on matala. Kehäradan aseman ympärillä olevassa Kivistössä tulotaso on vähän korkeampi ja pienituloisia lapsiperheitä on vähemmän, vaikka alue on hyvin vuokra- ja pienasuntovaltainen.

Kuvio 16. Asuntokuntien tulotaso vuonna 2020: Käytettävissä olevan kulutusyksikköä kohti lasketun rahatulon mediaanin ero pääkaupunkiseudun mediaanituloon. Aineistolähde: aluesarjat.fi

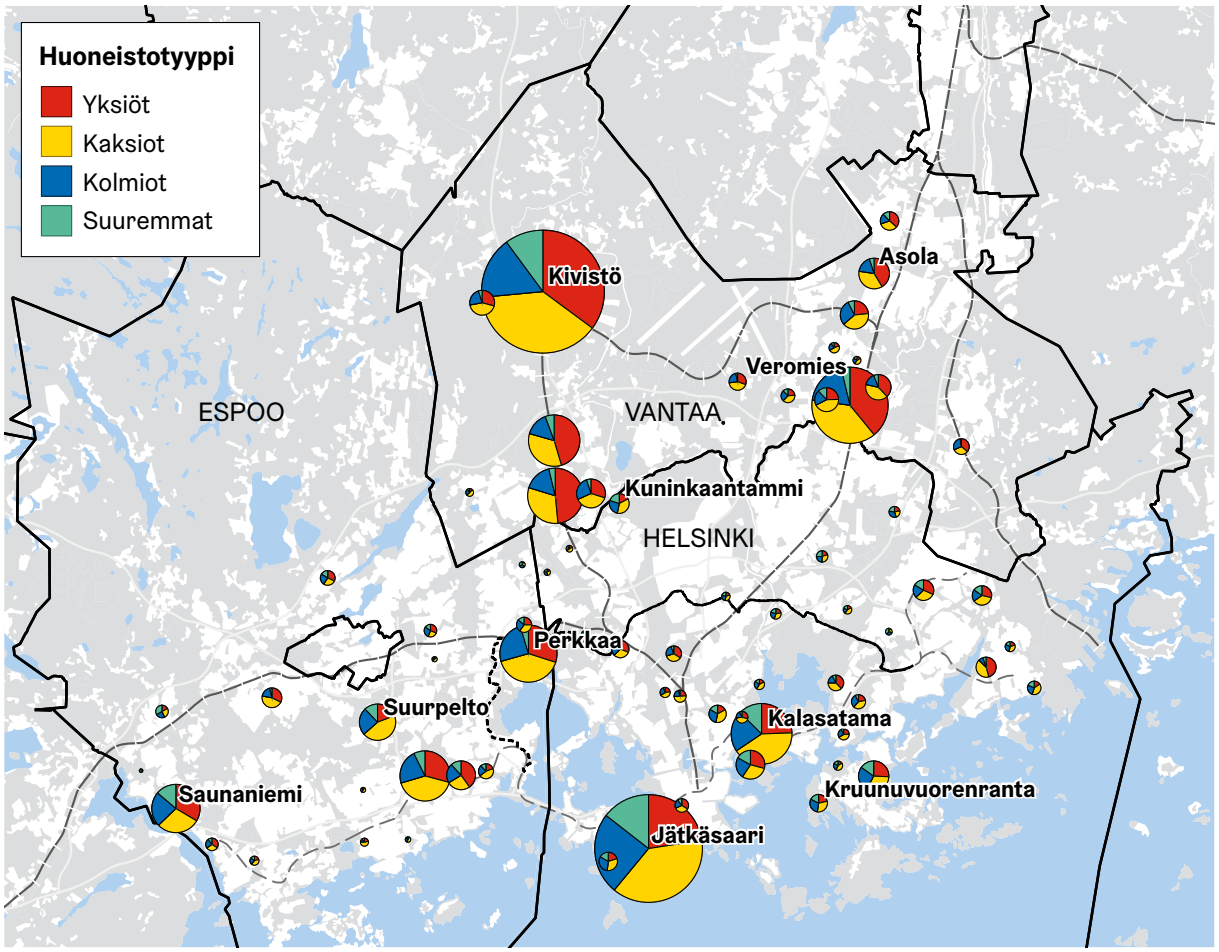


# 4 Katsaus muutamaan alueeseen tarkemmin

Tarkastelemme muutamia 2010-luvulla rakennettuja alueita yksityiskohtaisemmin Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla. Samaan tapaan kuin vuonna 2002 julkaistussa tutkimuksessamme (Vaattovaara & Vuori 2002) pyrimme näin kuvaamaan uusien alueiden rakentumisen tapaa. Nämä alueet ovat eri puolilta pääkaupunkiseutua valittuja esimerkkejä, Helsingin kantakaupungissa tai raideliikenneasemien ympärillä. Lisäksi mukana on muutamia kohteita, jotka eivät ole raideliikenteen tai muun tehokkaan joukkoliikenteen yhteydessä. Varsinaisia, kokonaan 2010-luvulla rakennettuja alueita on varsin vähän, joten eri lähteistä saadut aluetta kuvaavat tilastoalueittaiset indikaattorit eivät siten kuvaa tällaisissa kohteissa suoraan uusimpien asuntojen ja niiden asukkaiden ominaisuuksia.

Oheisessa kartassa (Kuvio 17) on kuvattu asuntotuotantoa pääkaupunkiseudun tilastoalueilla huoneistotyypin mukaan vuosina 2012–2021.

Kuvio 17. Vuosina 2012–2021 valmistuneet asunnot huoneistotyypin mukaan. Alueet, joilla valmistunut vähintään 500 asuntoa. Aineistolähde: aluesarjat.fi



Yksityiskohtaisemmin tarkastellaan seuraavia kohteita:

- Helsinki: Kalasatama ja Sompasaari, Kruunuvuorenranta ja Kuninkaantammi
- Espoo: Suurpelto, Perkkaa ja Saunaniemi
- Vantaa: Kivistö ja Keimola, Asola ja Veromies

## 4.1 Espoo, Suurpelto

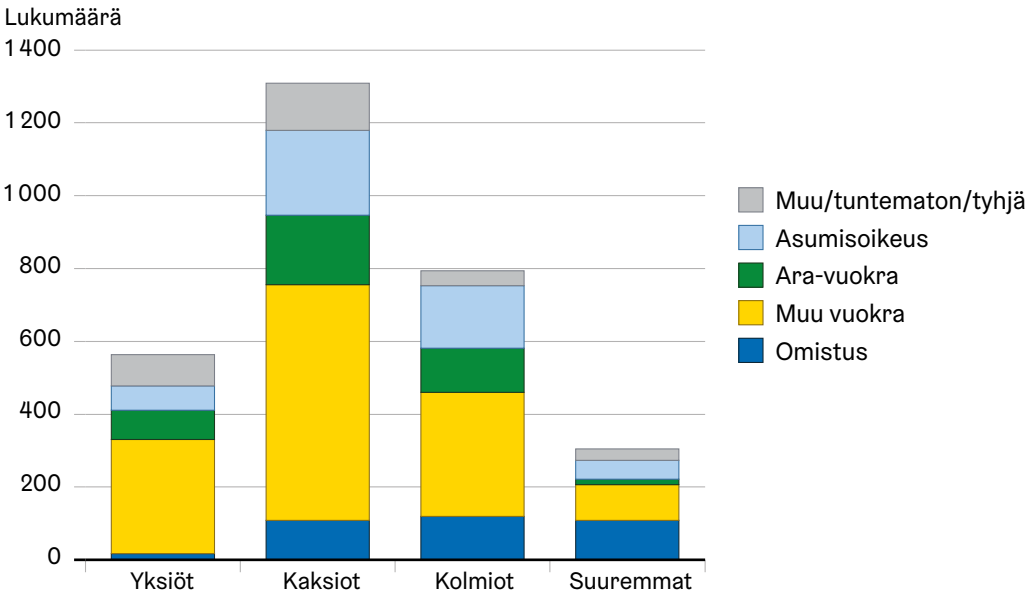
Espoon Suurpelto sijaitsee Kehä II länsipuolella Olarin ja Kauniaisten välissä. Metro- ja juna-asemat eivät ole jalankulkuetäisyydellä.

Suurpellon ensimmäiset asunnot valmistuivat vuonna 2010. Alueella oli noin 3 000 asuntoa, 2 550 asuntokuntaa ja 5 000 asukasta vuonna 2021. Poikkeuksellista on se, että omistusasuntoja on vain 13 prosenttia kaikista asutuista asunnoista. Asumisoikeusasuntojen osuus on myös varsin korkea, 20 prosenttia. Ara-vuokra-asuntoja ei ole erityisen paljon, sen sijaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on yli puolet asunnoista. Suurpellossa on Espoon kansainvälinen koulu, mikä näkynee alueen asukasjakaumassa, vaikkei niinkään asuntokannan rakenteessa.

Yksiöitä ja kaksioita on asunnoista lähes kaksi kolmasosaa, 27 prosenttia on kolmioita ja suurempia vain 10 prosenttia asunnoista. Espoossa vuosina 2015–2021 rakennetuista asunnoista yksiöiden ja kaksioiden keskimääräinen osuus oli 57 prosenttia, kolmioita 23 prosenttia ja suurempia asuntoja vajaa 20 prosenttia (Kuvio 18.)

Koska asuntojen keskikoko on vain 57 m$^2$ on Suurpellossa yksinasuvien osuus 48 prosenttia asuntokunnista. Verrattuna koko Espoon keskiarvoon 40 prosenttia, on osuus suurempi. Toisaalta myös lapsiperheitä on hieman keskimääräistä enemmän, 28 prosenttia asuntokunnista. Alueella on paljon syntyperältään ulkomaalaisia, muuta kuin kotimaisia kieliä äidinkielenään puhuvia on yli 40 prosenttia, ja lapsista yli puolet. Alueen kansainvälisellä koululla on mahdollisesti vaikutusta korkeaan osuuteen. Opiskelijoiden osuus on kuitenkin vähäinen pienistä asunnoista huolimatta. Asuminen Suurpellossa on melko ahdasta (alle 30 neliötä per asukas). Lapsiperheet ovatkin selvästi pienituloisempia kuin muut asuntokunnat alueella. Keskimäärin asuntokuntien tulotaso on noin 10 prosenttia Espoon keskiarvoa matalampi, kun asuntokuntien koko on huomioitu.

Kuvio 18. Espoo Suurpelto, asuntojen huoneistotyyppi- ja hallintaperustejakauma vuonna 2021. Aineistolähde: aluesarjat.fi



## 4.2 Espoo, Perkkaa

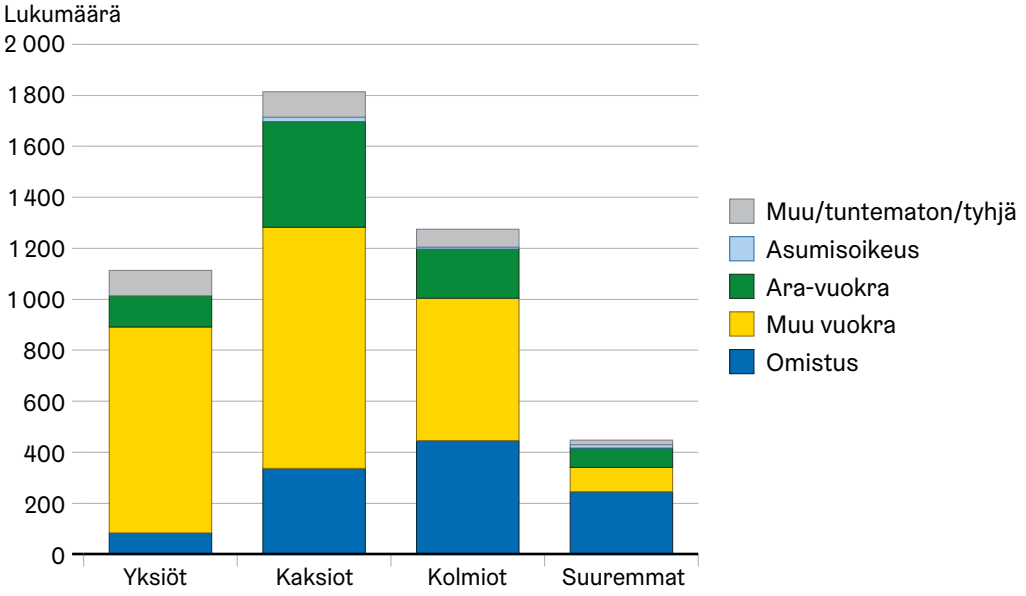
Perkkaa sijaitsee Leppävaaran keskuksen itäpuolella, lähellä Kehä ykköstä ja Helsingin rajaa. Perkkaan vanhin osa on tyypillistä 1970-luvun lähiötä, ja sitä on täydennetty huomattavasti 2010-luvulla.

Perkkaalla on noin 4 650 asuntoa, 4 240 asuntokuntaa ja 7 650 asukasta vuonna 2021. Omistusasuntoja on neljännes kaikista asutuista asunnoista. Muita vuokra-asuntoja kuin ara-asuntoja on peräti 55 prosenttia asunnoista. Ara-vuokra-asuntoja on vajaa viidennes. Perkkaalla on myös vanhempaa asuntokantaa, joista suuri osa vanhoja ara-vuokra-asuntoja. Niistä moni on jo vapautunut rajoituksista. Perkkaan uusi rakentaminen alkoi vuoden 2015 jälkeen, ja vajaa 2 800 asuntoa on nyt valmistunut. Uusien asuntojen osuus on 60 prosenttia koko Perkkaan asuntokannasta.

Yksiöitä ja kaksioita on näistä vuoden 2015 jälkeen valmistuneista asunnoista lähes 71 prosenttia, kolmioita 25 prosenttia ja tätä suurempia vain viisi prosenttia asunnoista. Näiden uusien asuntojen keskikoko on vain 47 m$^2$ (Kuvio 19).

Yksinasuvia on puolet asuntokunnista, kun koko Espoossa 40 prosenttia. Vastaavasti lapsiperheitä on selvästi keskimääräistä vähemmän, 17 prosenttia asuntokunnista, mikä johtuu myös alueen osittaisesta ikääntymisestä. Alueella on keskimääräistä enemmän syntyperältään ulkomaalaisia, muuta kuin kotimaisia kieliä äidinkielenään puhuvia on yli kolmasosa, ja lapsista puolet. Lapsiperheet ovat myös selvästi pienituloisempia kuin muut asuntokunnat alueella. Keskimäärin asuntokuntien tulotaso on noin 12 prosenttia Espoon keskiarvoa matalampi, kun asuntokuntien koko on huomioitu.

Kuvio 19. Espoo Perkkaa, asuntojen huoneistotyyppi- ja hallintaperustejakauma vuonna 2021. Aineistolähde: aluesarjat.fi



## 4.3 Espoo: Saunaniemi

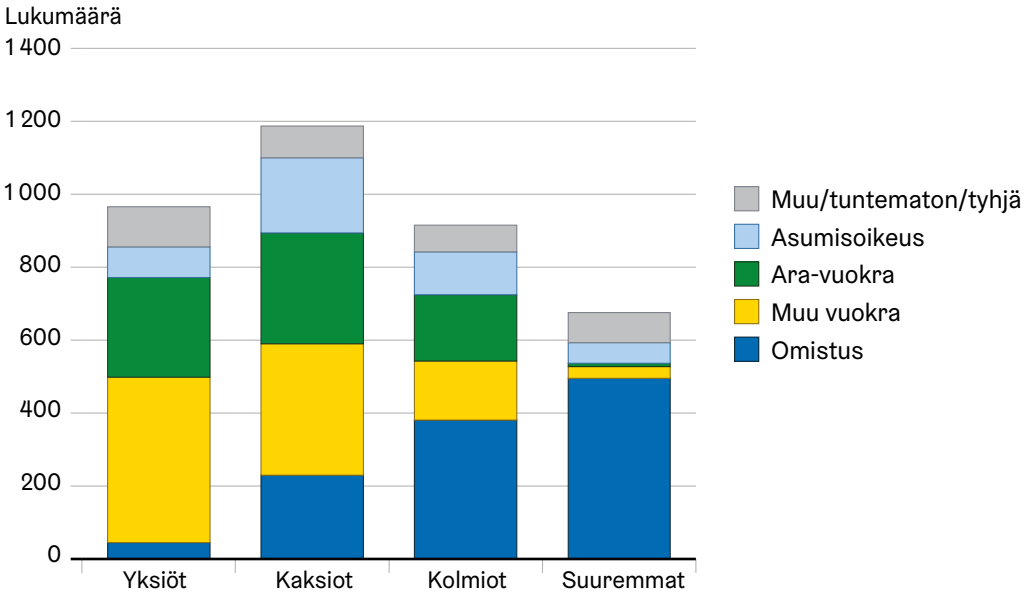
Saunaniemi on osa suurempaa Saunalahden aluetta Espoon länsirajalla Länsiväylän pohjoispuolella. Saunalahdessa on vaihtelevasti kerrostaloja ja suuria omakotitaloja meren tuntumassa.

Saunaniemestä on rakennettu kolme neljäsosaa 2010-luvulla, ja alue on rakennettu lähes kokonaan 2000-luvulla. Nyt alueella on 3 750 asuntoa, 3 330 asuntokuntaa ja 6 150 asukasta. Omistusasuntoja on kolmannes, ara-vuokra-asuntoja 21 prosenttia ja muita vuokra-asuntoja 27 prosenttia. Asumisoikeusasuntoja on 9 prosenttia vakituisesti asutuista asunnoista.

Yksiöitä ja kaksioita on 58 prosenttia, kolmioita 24 prosenttia ja tätä suurempia 18 prosenttia asunnoista (Kuvio 20). Vuosina 2005–2021 valmistuneiden 3 200 asunnon keskikoko on 60 m$^2$, kerrostaloissa 50 m$^2$.

Yksinasuvia Saunaniemessä on yli puolet asuntokunnista (52 %). Osuus on selvästi suurempi kuin Espoossa keskimäärin (40 %). Lapsiperheitä on 22 prosenttia, eli vähemmän kuin Espoossa keskimäärin (27 % asuntokunnista). Alueella on jonkin verran vähemmän syntyperältään ulkomaalaisia kuin Espoossa keskimäärin, kaikista asukkaista 20 prosenttia ja lapsista neljäsosa. Kaikkien asuntokuntien keskimääräinen tulotaso on matalampi kuin Espoossa keskimäärin, mutta lapsiperheet ovat suurituloisempia. Todennäköisesti lapsiperheistä suuri osa asuu alueen pientaloissa.

Kuvio 20. Espoo Saunaniemi, asuntojen huoneistotyyppi- ja hallintaperustejakauma vuonna 2021. Aineistolähde: aluesarjat.fi



## 4.4 Vantaa: Kivistö ja Keimola

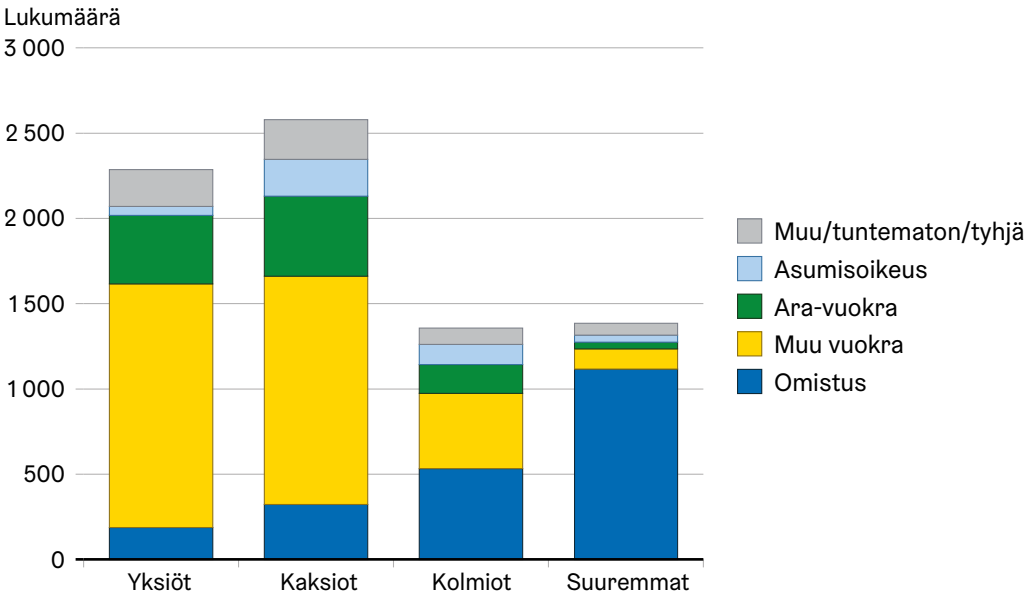
Kivistö ja Keimola sijaitsevat Vantaan luoteisosassa Hämeenlinnanväylän molemmin puolin. Kivistössä on Kehäradan asema, ja alueen rakentaminen käynnistyi ratapäätöksen yhteydessä. Alueella oleva paikalliskeskus on laajenemassa.

Kivistössä ja Keimolassa on 7 600 asuntoa, 6 800 asuntokuntaa ja 12 500 asukasta vuonna 2021. Alueella on myös jonkin verran vanhempia pientaloasuntoja. Alueen uusi rakentaminen alkoi vuoden 2015 jälkeen, ja 5 800 asuntoa on nyt valmistunut. Uusien asuntojen osuus on 84 prosenttia alueen koko asuntokannasta. Omistusasuntoja on vuoden 2015 jälkeen valmistuneista asutuista asunnoista vain 14 prosenttia. Muita vuokra-asuntoja kuin ara-asuntoja on 59 prosenttia asunnoista. Ara-vuokra-asuntoja on 19 prosenttia.

Yksiöitä ja kaksioita on näistä vuoden 2015 jälkeen valmistuneista asunnoista 79 prosenttia, kolmioita 17 prosenttia ja tätä suurempia vain neljä prosenttia asunnoista (Kuvio 21). Näiden vuosina 2015–2021 valmistuneiden 5 800 asunnon keskikoko on vain 45 m$^2$.

Yksinasuvia on 54 prosenttia asuntokunnista, kun koko Vantaalla heitä on 44 prosenttia. Lapsiperheitä on lähes yhtä suuri osuus kuin Vantaalla keskimäärin eli 22 prosenttia asuntokunnista. Alueella on syntyperältään ulkomaalaisia Vantaan keskiarvoa (23 %) vähemmän, 19 prosenttia. Keimolan lapsista 42 prosenttia on vieraskielisiä, mutta Kivistön lapsista vain 17 prosenttia. Opiskelijoita on yhtä suuri osuus kuin Vantaalla keskimäärin, vaikka pieniä asuntoja on paljon. Keskimäärin asuntokuntien tulotaso on sama kuin Vantaalla keskimäärin, Keimolassa vähemmän. Lapsiperheet ovat Keimolassa selvästi pienituloisempia kuin Vantaalla keskimäärin. Sen sijaan Kivistössä asuvat lapsiperheet ovat hieman suurituloisempia, mutta tähän vaikuttanee se, että alueella on jonkin verran myös pientaloasuntoja.

Kuvio 21. Vantaa Kivistö-Keimola, asuntojen huoneistotyyppi- ja hallintaperustejakauma vuonna 2021. Aineistolähde: aluesarjat.fi



## 4.5 Vantaa, Asola

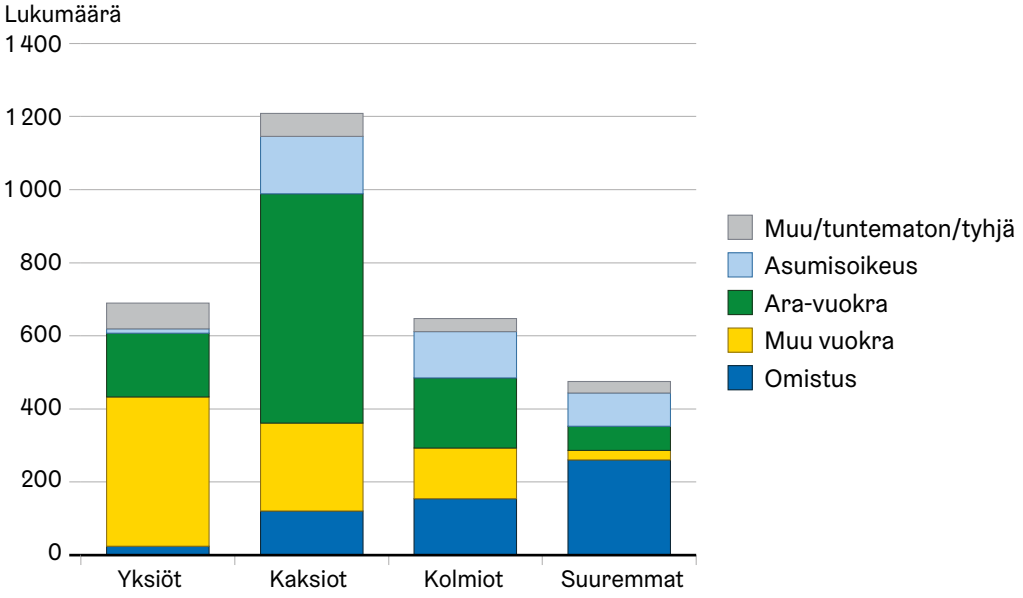
Asola on osa pääradan varren asutuskeskittymää Koivukylän suuralueella Korson eteläpuolella.

Asolassa on 3 000 asuntoa, 2 750 asuntokuntaa ja 5 100 asukasta vuonna 2021. Alueen asunnoista suurin osa on vanhempia kerrostaloasuntoja. Alueen uusi rakentaminen alkoi 2010-luvulla, ja 1 000 asuntoa on valmistunut. Uusien asuntojen osuus on kolmasosa alueen koko asuntokannasta. Omistusasuntoja on vain viidesosa alueen kaikista asunnoista, ja uusissa asunnoissa on omistusasuntoja vähemmän kuin vanhemmissa. Muita vuokra-asuntoja kuin ara-asuntoja on 27 prosenttia asunnoista. Ara-vuokra-asuntoja on 35 prosenttia.

Yksiöitä ja kaksioita on näistä vuoden 2010 jälkeen valmistuneista asunnoista 75 prosenttia, kolmioita 20 prosenttia ja tätä suurempia vain kuusi prosenttia asunnoista (Kuvio 22). Näiden vuosina 2013–2021 valmistuneiden 900 asunnon keskikoko on vain 45 m$^2$.

Asolassa on yksinasuvia 51 prosenttia asuntokunnista, kun koko Vantaalla 44 prosenttia. Lapsiperheitä on lähes yhtä suuri osuus kuin Vantaalla keskimäärin eli 21 prosenttia asuntokunnista. Alueella on syntyperältään ulkomaalaisia Vantaan keskiarvoa enemmän, 26 prosenttia. Asolan lapsista 35 prosenttia on vieraskielisiä. Asuntokuntien tulotaso on jonkin verran matalampi kuin Vantaalla keskimäärin.

Kuvio 22. Vantaa Asola, asuntojen huoneistotyyppi- ja hallintaperustejakauma vuonna2021. Aineistolähde: aluesarjat.fi



## 4.6 Vantaa, Veromies

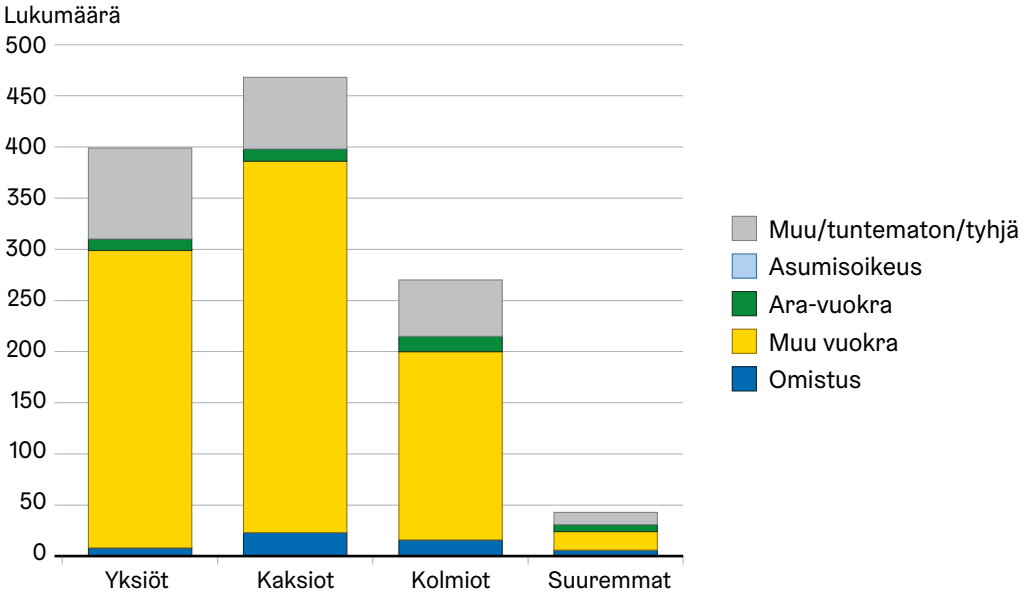
Veromies on lentokentän ympäristöön sijoittuva alue, jossa on nyt 1 430 asukasta, mutta väkiluku kasvaa 8 000:een vuoteen 2036 mennessä. Asuntoja on nyt 1 200 ja asuntokuntia 860. Alueen nykyinen rakentaminen alkoi vuonna 2016, eikä alueen asuntokannan rakenteesta voi vielä päätellä millainen alueesta lopulta tulee. Alkuvaiheessa on kuitenkin mielenkiintoista vertailla suunnitteluvaiheen oletusta asuntojen hallintaperusteesta ja millaisina ne ovat toteutuneet.

Kaupungin rakentamistilastoissa on omistusasuntojen määräksi merkitty 550 vuosina 2011–2021 valmistuneista asunnoista. Tilastokeskuksen tilaston mukaan omistusasuntoja on kuitenkin vain 52 eli viisi prosenttia asuntokannasta. Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on 856, kun oletus oli 285. Siten voidaan päätellä, että ainakin alkuvaiheessa Veromiehessä asunto-osakeyhtiöiden asunnoista 90 prosenttia meni sijoitusasunnoiksi.

Yksiöitä ja kaksioita on näistä vuoden 2010 jälkeen valmistuneista asunnoista 73 prosenttia, kolmioita 23 prosenttia ja tätä suurempia vain neljä prosenttia asunnoista (Kuvio 23). Näiden vuosina 2011–2021 valmistuneiden 1 120 asunnon keskikoko on vain 47 m$^2$.

Veromiehessä on yksinasuvia 56 prosenttia asuntokunnista, kun koko Vantaalla 44 prosenttia. Lapsiperheitä on 13 prosenttia asuntokunnista. Opiskelijoita on hyvin vähän. Alueella on syntyperältään ulkomaalaisia Vantaan keskiarvoa huomattavasti enemmän, 36 prosenttia. Veromiehessä asuvista lapsista puolet on vieraskielisiä. Asuntokuntien tulotaso on matalampi kuin Vantaalla keskimäärin, erityisesti lapsiperheidellä, koska lähes puolet alueen lapsista kuuluu alimpaan tuloluokkaan.

Kuvio 23. Vantaa Veromies, asuntojen huoneistotyyppi- ja hallintaperustejakauma vuonna 2021. Aineistolähde: aluesarjat.fi



## 4.7 Helsinki: Kalasatama ja Sompasaari

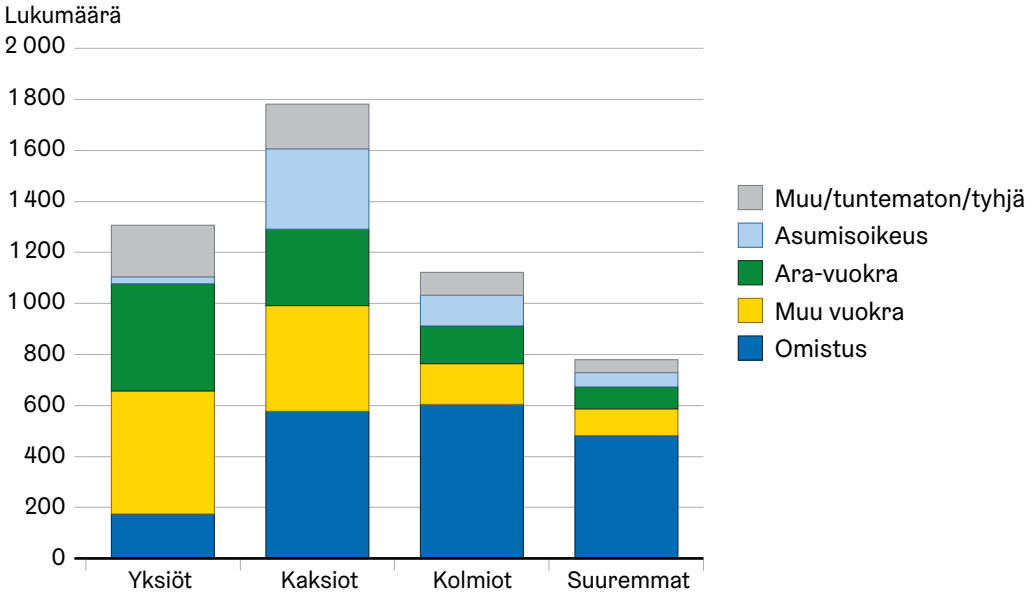
Kantakaupungin itälaidalla sijaitsevassa Kalasatamassa ja siihen liittyvässä Sompasaaressa rakentaminen alkoi vuoden 2012 jälkeen, kun paikalla sijainneen Sörnäisten sataman toiminnat siirtyivät Vuosaaren uuteen satamaan. Alue on vielä keskeneräinen.

Kalasatamassa ja Sompasaaressa on 5 000 asuntoa, 4 450 asuntokuntaa ja 8 200 asukasta vuonna 2021. Omistusasuntoja asutuista asunnoista on 41 prosenttia. Muita vuokra-asuntoja kuin ara-asuntoja on 26 prosenttia asunnoista. Ara-vuokra-asuntoja on 21 prosenttia.

Yksiöitä ja kaksioita on asunnoista 62 prosenttia, kolmioita 22 prosenttia ja tätä suurempia 16 prosenttia asunnoista (Kuvio 24). Näiden vuosina 2012–2021 valmistuneiden 5 000 asunnon keskikoko on 57 m$^2$.

Yksinasuvia on 46 prosenttia asuntokunnista, kun koko Helsingissä 50 prosenttia. Lapsiperheitä on aavistuksen suurempi osuus kuin Helsingissä keskimäärin eli 19 prosenttia asuntokunnista. Alueella on syntyperältään ulkomaalaisia Helsingin keskiarvoa (17 %) vähemmän, 13 prosenttia. Myös lapsista on selvästi keskimääräistä (23 %) vähemmän vieraskielisisä, 14 prosenttia. Asuntokuntin kulutusyksikköihin suhteutettu mediaanitulo on 20 prosenttia korkeampi kuin Helsingissä keskimäärin. Myös lapsiperheissä on pienituloisimpia selvästi Helsingin keskiarvoa vähemmän.

Kuvio 24. Helsinki Kalasatama ja Sompasaari, asuntojen huoneistotyyppi- ja hallintaperustejakauma vuonna 2021. Aineistolähde: aluesarjat.fi



## 4.8 Helsinki: Kruunuvuorenranta

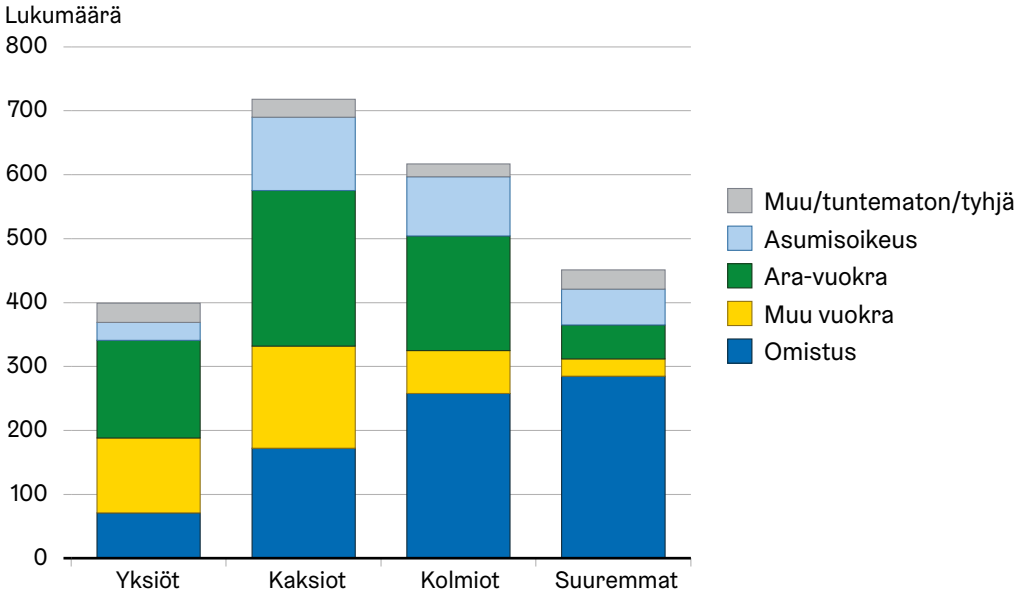
Kruunuvuorenranta sijaitsee Laajasalon länsireunalla, ja sen rakentaminen käynnistyi sen jälkeen, kun alueella sijainneen öljysataman toiminta loppui.

Kruunuvuorenrannan rakentaminen alkoi Tullisaaren osa-alueen puolelta vuoden 2012 jälkeen, ja vuosina 2015–2021 on valmistunut noin 2 000 asuntoa, ja yhteensä vanhojen pientalojen kanssa alueella on nyt 2 200 asuntoa. Niissä asui 1 600 asuntokuntaa ja 4 000 asukasta vuonna 2021. Omistusasuntoja asutuista asunnoista on 38 prosenttia. Muita vuokra-asuntoja kuin ara-asuntoja on 17 prosenttia asunnoista. Ara-vuokra-asuntoja on 29 prosenttia.

Yksiöitä ja kaksioita on asunnoista 51 prosenttia, kolmioita 28 prosenttia ja tätä suurempia 21 prosenttia asunnoista (Kuvio 25). Näiden vuosina 2015–2021 valmistuneiden 2 000 asunnon keskikoko on 59 m$^2$.

Yksinasuvia on 43 prosenttia asuntokunnista, kun koko Helsingissä 50 prosenttia. Lapsiperheitä on asuntokunnista joka neljäs, kun Helsingissä keskimäärin 19 prosenttia. Opiskelijoita on keskimääräistä vähemmän. Alueella on syntyperältään ulkomaalaisia 15 prosenttia eli Helsingin keskiarvoa (17 %) vähemmän. Myös lapsista on keskimääräistä (23 %) vähemmän vieraskielisisä, 18 prosenttia. Asuntokuntien kulutusyksikköihin suhteutettu mediaanitulo on vähän korkeampi kuin Helsingissä keskimäärin. Lapsiperheissä on pienituloisimpia jonkin verran Helsingin keskiarvoa vähemmän.

Kuvio 25. Helsinki Kruunuvuorenranta, asuntojen huoneistotyyppi- ja hallintaperustejakauma vuonna 2021. Aineistolähde: aluesarjat.fi



## 4.9 Helsinki: Kuninkaantammi

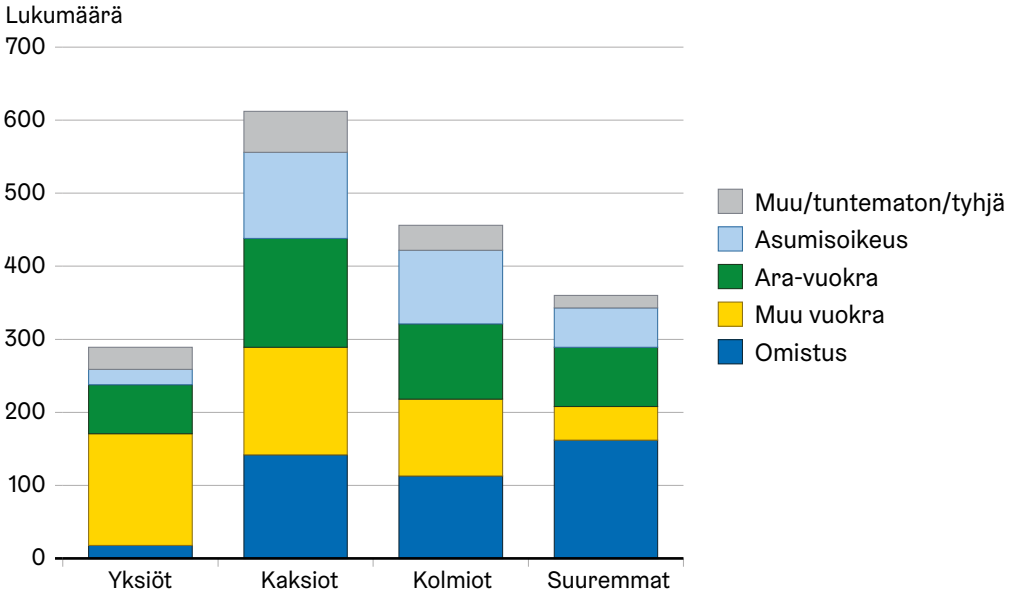
Kuninkaantammi sijaitsee Pohjois-Helsingissä Hämeenlinnan väylän itäpuolella Keskuspuiston äärellä, ja se kuuluu Kaarelan peruspiiriin.

Kuninkaantammeen on valmistunut noin 1 700 asuntoa vuosina 2016–2021, ja alueella on lisäksi joitakin vanhoja pientaloja. Asuntokuntia oli 1 600 ja asukkaita 3 150 asukasta vuonna 2021. Omistusasuntoja asutuista asunnoista on 28 prosenttia. Muita vuokra-asuntoja kuin ara-asuntoja on 29 prosenttia asunnoista. Ara-vuokra-asuntoja on 23 prosenttia ja asumisoikeusasuntoja 17 prosenttia.

Yksiöitä ja kaksioita on asunnoista 52 prosenttia, kolmioita 27 prosenttia ja tätä suurempia 21 prosenttia asunnoista. Näiden vuosina 2016–2021 valmistuneiden 1 700 asunnon keskikoko on 58 m$^2$.

Yksinasuvia on 46 prosenttia asuntokunnista, kun koko Helsingissä 50 prosenttia. Lapsiperheitä on asuntokunnista joka neljäs, kun Helsingissä keskimäärin 19 prosenttia. Opiskelijoita on yhtä suuri osuus kuin Helsingissä keskimäärin. Alueella on syntyperältään ulkomaalaisia 15 prosenttia eli Helsingin keskiarvoa (17 %) vähemmän. Myös lapsista on keskimääräistä (23 %) vähemmän vieraskielisisä, 17 prosenttia. Asuntokuntien kulutusyksikköihin suhteutettu mediaanitulo on sama kuin Helsingissä keskimäärin. Lapsiperheet painottuvat jonkin verran keskimääräistä enemmän pienituloisiin.

Kuvio 26. Helsinki Kuninkaantammi, asuntojen huoneistotyyppi- ja hallintaperustejakauma vuonna 2021. Aineistolähde: aluesarjat.fi



# 5 Yhteenveto ja keskustelu

## 5.1 Rakentaminen keskittyy pääkaupunkiseudulle

Vuosina 2010–2021 pääkaupunkiseudulla rakennettiin neljäsosa Suomessa tuona aikana valmistuneesta asuntopinta-alasta. Se on yhtä paljon kuin muulle Uudellemaalle, Varsinais-Suomeen, Kanta- ja Päijät-Hämeeseen ja Kymenlaaksoon yhteensä valmistui asuntokerrosalaa.

Asuntojen lukumäärä kasvoi pinta-alaa enemmän, mikä johtui pienten kerrostaloasuntojen rakentamisesta. Valmistuneiden asuntojen keskikoko pieneni pääkaupunkiseudulla, eikä suurten perheasuntojen tuotantomäärä kasvanut juuri lainkaan aikaisemmasta. Tuotannon kasvu tuli pienistä asunnoista. Asumisväljyyden kasvu oli Helsingissä pysähtynyt jo 2005, mutta myös Espoossa ja Vantaalla väljyyskehitys hidastui 2010-luvulla merkittävästi, kun taas ympäröivissä seudun kehyskunnissa väljyys kasvoi aikaisempaa vauhtia.

Myös väestönkasvu keskittyi pääkaupunkiseudulle. Uudenmaan maakunnan kasvu oli tuona aikana yhtä suuri kuin koko maan väestönkasvu. Uudenmaan lisäksi väkiluku kasvoi vain kuudessa maakunnassa, ja niistäkin merkittävämmin vain Pirkanmaalla (40 000) sekä Varsinais-Suomessa ja Pohjois-Pohjanmaalla (20 000). Väestö väheni 12 maakunnassa, yhteensä 90 000 asukkaalla.

Helsingin ja pääkaupunkiseudun rooli kansakunnan veturina ja niin väestönkasvun kuin rakentamisen painottuminen näin voimakkaasti alueelle korostaa alueen kehittymisen ja kasvun tavan merkitystä. Paitsi kestävän kasvun ja kansallisen kilpailukyvyn näkökulmasta, myös kansalaisten hyvinvoinnin osalta pääkaupunkiseudun rakentumisen tavalla on yhä keskeisempi merkitys.

## 5.2 Asuntorakentamisen muutokset ja uudet asuntoalueet

Rakentamisen tavassa ja siten myös uusien alueiden asukasrakenteessa on tapahtunut merkittäviä muutoksia kuluneiden kahden vuosikymmenen aikana pääkaupunkiseudulla. Suurimmat muutokset liittyvät kolmeen erityiseen seikkaan. *Ensinnä, uusien asuntojen keskikoko on pienentynyt ja muuttunut yksiö- ja kaksiovaltaisemmaksi*. Lisäksi myös pikkuasuntojen eli yksiöiden ja kaksioiden keskikoko on pienentynyt merkittävästi.

*Toisekseen omistusasuminen on jäänyt marginaaliseksi* asumismuodoksi monilla uusilla asuinalueilla, Helsinkiä lukuun ottamatta. Toisin kuin asuntopoliittisissa ohjelmissa ja alueiden suunnitteludokumenteissa todetaan, uusien alueiden omistusasumispohja on jäämässä olemattomaksi. Useammalla uudella asuinalueella asuntonsa omistajia asuu vain 10–20 prosenttia alueen asukkaista. Helsingin kaikista uusista, vuosina 2015–2021 valmistuneista yksiöistä omistaja asui 9 prosentissa, Espoossa ja Vantaalla 6 prosentissa ja Tampereella vain vajaassa neljässä prosentissa. Omistusasumiseen liittyvät toiveet eivät ole kuitenkaan muuttuneet viimeisten vuosikymmenten aikana. Suuri enemmistö, myös nuorista, toivoo ja suunnittelee edelleen muuttoa omistamaansa asuntoon. Espoon ja Vantaan uusilla alueilla tämä ei ole oikeastaan mahdollista, koska niiden ensiasunnoiksi sopivat pienemmät ja siten myös edullisemmat asunnot näyttävät nyt olevan lähes kauttaaltaan sijoitusasuntoina.

Helsinki puolestaan on pitänyt kiinni asuntopoliittisista periaatteistaan. Tarkastelemamme uudet asuinalueet Helsingissä poikkeavat merkittävästi naapurikuntien rakentamisen tavasta. Toisin kuin 20 vuotta sitten tekemämme tarkastelu (Vaattovaara & Vuori 2022) osoitti, Helsingin uudet asuinalueet eivät enää ole rakenteeltaan yksipuolisia. Useimmilla alueilla omistusasumisen ja vuokra-asumisen suhde noudattelee asuntopoliittisia tavoitteita.

Ääriesimerkkejä muutoksista löytyy erityisesti Espoon ja Vantaan uusilta asuinalueilta. Vantaalla, Veromiehen alueella, asunto-osakeyhtiöiden asunnoista omistusasuntoina on vain 10 prosenttia. Rakentamisen tilastoissa asunto-osakeyhtiöt luokitellaan omistusasunnoiksi, mutta Veromiehessä vain 10 prosenttia asunto-osakeyhtiöiden asunnoista on omistusasuntoina ja 90 prosenttia vuokralla, siis sijoitusasuntoina. On hyvin mahdollista, että kaupungin asunto-ohjelmasta päättävät olettavat asunto-osakeyhtiöiden kaikkien asuntojen olevan pääosin omistusasuntoina, ja sillä perusteella tekevät myös oletuksia alueiden väestörakenteesta. Tutkimuksemme osoittaa merkittäviä eroja Tilastokeskuksen julkaiseman asuntokannan hallintaperustejakaumatilaston ja kaupunkien julkaisemien rakentamisen tilastojen välillä. Esimerkiksi Vantaalla omistusasuntojen toteutunut määrä oli vuosina 2015–2021 valmistuneissa asunnoissa vain 5 600, kun kaupungin laatiman rakentamisen tilaston mukaan niitä olisi lähes 14 000.

Vuokra-asuntopainotteisuus näyttää kasvavan mitä pienempiä asunnot ovat. Siten esimerkiksi Veromiehen yksiö-kaksio-valtaisuus (76 % asunnoista) tuottaa lähes pelkästään vuokra-asuntoja ja niihin paljon ulkomaalaistaustaista väestöä, jotka ovat kaikkein pienituloisimpia kaupungissa. Veromiehessä oli toistaiseksi vasta vajaa 100 lasta, mutta merkille pantavaa on se, että heistä puolet kuului alimpaan tuloviidennekseen. Mikäli halutaan vaikuttaa alueen myöhempään kehitykseen, alueen asuntojakaumaan ja siten hallintaperusteeseen pitää kiinnittää erityistä huomiota. Tämä sama huomio pätee kaikilla alueilla, joilla asuntokanta painottuu vahvasti pikkuasuntoihin, ja varsinkin jos alue sijaitsee syrjemmällä keskuksista.

*Kolmas tuloksemme* liittyy Helsingin suhteellisen aseman paranemiseen. Kaksikymmentä vuotta sitten tekemämme tarkastelun jälkeen, vilkkaan asuntopoliittisen keskustelun myötä Helsingin asuntopoliittisia periaatteita tarkennettiin. Tulos on nyt nähtävissä. Uudet asuinalueet ovat paitsi rakentamisen tavaltaan, myös väestörakenteeltaan huomattavasti muuta seutua tasapainoisempia. Helsinkiin on rakennettu keskimäärin suurempia asuntoja uusille asuntoalueille, ja todennäköisesti siksi omistusasuminen on Helsingissä uusilla alueilla myös selvästi yleisempää kuin Espoossa ja Vantaalla. Tähän eroon on vaikuttanut varmasti myös se, että Helsingissä on viime vuosina rakennettu poikkeuksellisen keskeisille alueille ja halutuille merenranta-alueille. Myös hinta- ja laatusäädellyt Hitas-asunnot ovat useammin omistusasuntoina kuin muut asunto osakeyhtiöiden asunnot, vaikka vuokraaminen ei olekaan niissä kielletty. Hitas-asuntoja on sijoittajien ollut hankalampi saada, koska uudesta tuotannosta niitä voi ostaa nykyisin vain yhden.

Vantaalla uusien asuntojen keskikoko on viimevuosina pudonnut peräti 47 neliöön. Espoossa keskikoko on pudonnut viimeisten vuosien aikana 92 neliöstä jo alle 60 neliöön. Yksiöt rakennetaan nyt ilman erillistä keittiötä, ja siten on mahdollista rakentaa niistä pienmpiä. Kuitenkin esimerkiksi Ruotsissa on kiinnitetty enemmän huomiota asuntojen käyttökelpoisuuteen siten, että yksiöissäkin on pääsääntöisesti nyt keittiö. Silloin niissä on mahdollista asua pitempäänkin. Perinteisesti pienasuntovaltaisempi Helsinki on pitänyt kiinni myös perheasuntojen rakentamisesta, vaikka valmistuneiden asuntojen keskikoko onkin pudonnut viimeisinä kolmena vuonna 57 neliöön, kun se oli vuosikymmenen alussa 74 neliötä. Suhteessa naapurikuntiin Helsingin asuntokanta on siis pienentynyt vähiten. Rakennettavien asuntojen keskikoko on Helsingissä nyt sama kuin Espoossa, mutta 10 neliötä suurempi kuin Vantaalla. Uusien kerrostaloasuntojen osalta kehitys on kääntynyt päälaelleen. Helsinkiläisten kerrostaloasuntojen keskikoko on naapurikuntia suurempi. Vuosina 2019–2021 valmistuneet espoolaiset kerrostaloasunnot ovat kuusi neliötä pienempiä. Ero Vantaalle rakennettuihin kerrostaloasuntoihin on peräti 25 prosenttia eli 12 neliötä.

## 5.3 Opiskelijoiden asumistukiuudistus takasi kysynnän yksiöihin

Yksinasujien määrän kasvuun on vaikuttanut selkeimmin muutos opiskelijoiden asumistuessa. Opiskelijat ovat olleet vuodesta 2017 alkaen yleisen asumistuen piirissä, jonka jälkeen tavallisesta asuntokannasta vuokrattujen asuntojen asumiskustannukset tulivat lähemmäs opiskelija-asunnoissa asumisen kustannuksia. Yksinasuminen lisääntyi yliopistokaupungeissa ja niitä lähellä olevissa kunnissa selvästi ja erityisesti nuorten ikäluokissa. Nuorten aikuisten siirtymä yksinasumiseen tuli juuri opiskelija-asunnoista ja kimppakämpistä, vähäisemmässä määrin lapsuudenkodeista. Yksiöiden kysyntä kasvoi paitsi Helsingin ja Tampereen keskustoissa ja niiden lähialueilla, myös muualla seudulla, mikä näkyi hintakehityksessä. Uusien vuokra-asuntojen rakentamisen lisäksi myös vanhasta asuntokannasta hankittiin pieniä sijoitusasuntoja aikaisempaa enemmän.

Yksinasuminen lisääntyi jonkin verran myös eläkeikäisten ikäluokassa, mutta vastaavaa jyrkkää muutosta kuin nuorten asumisessa ei ollut havaittavissa.

## 5.4 Tulevaisuus

2020-luvun alussa on koettu jo useita mullistuksia, jotka ovat vaikuttaneet pääkaupunkiseudun ja muun Suomen asuntomarkkinoihin ja väestökehitykseen. Koronapandemia aiheutti suuria häiriöitä palveluvaltaisen Helsingin ja muunkin pääkaupunkiseudun työmarkkinoille. Seudulle merkittävän ulkomailta tulevan matkailun ei odoteta palautuvan ennalleen vielä aikoihin pitkittyvän Ukrainan sodan takia. Sota seurauksineen kuten inflaatio, korkojen nousu ja materiaalipula, ovat vähentäneet asuntotuotantoa. Näiden tekijöiden lisäksi nopeasti omaksuttu etätyö hidasti pääkaupunkiseudun väestönkasvua merkittävästi, ja muuttovirrat kääntyivät seudulta ulos kehyskuntiin ja nyt myös laajemmalle Suomeen. Uusimmat, vuoden 2022 väestötiedot kertovat, että ulkomailta tuleva muutto on kuitenkin jälleen kasvattamassa pääkaupunkiseutua.

Kansainväliset asuntosijoittajat ovat havainneet Suomen ja sen suuret nopeasti kasvavat kaupungit hyviksi kohteiksi. Suomen vuokra-asumisen vähäinen säätely esimerkiksi Ruotsiin verrattuna ja valtion kanssa tehdyt MAL-sopimukset, infrastruktuurin tukeminen ja kaavoituksen yhteistyö loivat hyvät puitteet pienasuntovaltaiselle asuntotuotannolle. Vuonna 2022 näkymät kuitenkin synkistyivät, ja esimerkiksi Helsingissä asuntojen rakennuslupien määrä ja aloitukset vähenivät vuoden 2016 tasolle. Uutiset kertovat uusien asuntojen kaupan merkittävästä hidastumisesta. Juuri nyt voisi olla oikea hetki pohtia sitä, olisiko viime vuosien asuntorakentamisen tavassa kehitettävää. Kuvaamamme nopeat muutokset asuntojen keskikoossa, pienten asuntojen määrässä, omistusasumisen osuuksissa ja täten väestörakenteen yksipuolistumisessa eivät vastaa esitettyjä yleisiä asuntopoliittisia pyrkimyksiä. On myös syytä kysyä sitä, vastaako nykyinen rakentamistapa asukkaiden mahdollisesti muuttuneita tarpeita ja tulevan kestävän kehityksen vaateita.

Jos aikaisemmin Helsinki on näyttäytynyt kansainvälisessä vertailussa pienasuntovaltaisena, on kehitys näiltä osin jatkunut. Esimerkiksi Tukholmaan ei ole rakennettu vuoden 2017 jälkeen oikeastaan lainkaan ilman keittiötä olevia yksiötä. Verrattaessa 20 vuoden takaiseen tilanteeseen, on Helsinki kuitenkin korjannut suhteellista asemaansa pääkaupunkiseudun sisällä. Vaikka myös Helsingissä on asuntokanta edelleen pienentynyt, ovat 20-vuoden takaisen tutkimuksemme tulokset kääntyneet vastakkaisiksi. Jos 20 vuotta sitten Helsingin uudet asuinalueet olivat lähes kaikki seudun alimmassa tuloluokassa keskeisestä sijainnistaan huolimatta, tilanne on nyt toinen. Helsingin asuntopoliittiset periaatteet, pyrkimys monipuoliseen asuntotuotantoon ja eri kokoisten asuntojen rakentamiseen ovat tuottaneet tulosta. Helsingin asuntotuotanto poikkeaa edukseen ja alueet houkuttelevat monipuolisesti eri väestöryhmiä.
Se, että Espoo ja Vantaa rakentavat etäälle keskustasta paljon pieniä vuokra-asuntoja näyttää tässä tarkastelussa esitettyjen tulosten valossa huolestuttavalta. Väestö-

pohja on muodostunut näillä alueilla vinoksi jo heti uutuuttaan. Alueille on valikoitunut pienempituloisia ja maahanmuuttajia selvästi kaupunkien muita alueita enemmän. Paikoin alueet ovat käyttämiemme indikaattoreiden valossa valikoituneet väestöpohjaltaan kaupunkien yksipuolisimmiksi asuinalueiksi. Tiedämme, että segregaatiokehityksen pysäyttäminen on vaikeaa, ellei mahdotonta ilman järeitä toimia. Paitsi tutkimus ja kansainväliset esimerkit, myös suomalaiset kehittämispyrkimykset ovat osoittaneet asuinalueiden kehityksessä polkuriippuvuutta. Eriytymiskehitykseen on vaikea puuttua. Tältä pohjalta olisi nähdäksemme jälleen uuden asuntopoliittisen keskustelun ja linjanvedon aika. Kaksikymmentä vuotta sitten Helsinki uudisti asuntopoliittista linjaansa selkeästi, ja sen tulokset ovat nyt nähtävissä. Nyt Vantaa ja Espoo, samoin vertailuna käyttämämme Tampere ovat nähdäksemme nopeiden muutosten myötä arviointitarpeen edessä. Se, että esimerkiksi Helsinkiin rakennetuissa uusissa yksiöissä omistaja asui vain 9 prosentissa, Espoossa ja Vantaalla 6 prosentissa ja Tampereella vain neljässä prosentissa on kaukana hallintamuotojen minkäänlaisesta tasapainosta. Myös kaksioissa Helsinki oli omistusasuntovaltaisin (26 %), kun Espoossa ja Tampereella (21 %) ja varsinkin Vantaalla (17 %) omistuskaksioita oli selvästi vähemmän. Näyttää siltä, että asunnon omistaminen on nuorille heidän toiveistaan riippumatta muuttumassa pääkaupunkiseudulla yhä vaikeammaksi. Pieniä asuntoja kyllä rakennetaan enemmän kuin koskaan aikaisemmin, ja niiden kokoa on pienennetty, jotta ne olisivat edullisempia, mutta tavallisille asunnon ostajille ne eivät ole päätyneet.

Omistamisen mahdollisuus on uuden rakentamistavan tuloksena jäämässä suurempien asuntojen hankkimisen ja siten varakkaamman väestönosan vaihtoehdoksi. Myös ARA-asuntojen osuus on rakennetussa asuntokannassa jäänyt aiempaa pienemmäksi, ja yhä suurempi osa asunnoista on mennyt sijoitusasunnoiksi. Emme saaneet selvitettyä luotettavasti nopeasti kasvaneen vuokra-asuntokannan omistajia. Tuoreiden Kauppalehden julkaisemien arvioiden mukaan kansainvälisten sijoittajien osuus asuntokaupoista oli jo yli puolet, kun vuonna 2015 se oli vain 4 prosenttia (Herrala 2022). Asumisen tarpeiden, asumisen kohtuuhintaisuuden ja asumisen tason seurantaan ja tutkimukseen tulisi kiinnittää selkeästi enemmän huomiota. Muutoksia ja niiden toivottavuutta tulisi arvioida niin paikallisesta, kansallisesta kuin kansainvälisestä näkökulmasta (Meen & Whitehead 2020). Jos sijoitustoiminta heikentää asumisen laatua ja asuinalueiden vetovoimaa, myös siihen on puututtava.

Muutoksen tueksi tarvitsemme paitsi asuntopoliittisen keskustelun ja konkreettiset periaatteet, myös tilastoseurannan tarkentamista. Nyt asunto-ohjelmoinnissa käytetään asuntojen hallintaperusteesta rakennustasoista tilastoa, mikä ei kerro hallintaperustejakaumasta todellista kuvaa. Viime vuosina tämä ero on kasvanut jo silmiinpistävän suureksi. Esimerkiksi Vantaalla asuntojen rakennustilaston mukaan vuosina 2015–2021 valmistui lähes 14 000 omistusasuntoa, mutta Tilastokeskuksen hallintaperustetilaston mukaan asunnon omistaja asui vain 5 600 asunnossa 31.12.2021. Yleisemmin tarvitsisimme rakentamisen ja asuinalueen kehityksen suunnitteluun ja seurantaan myös muita indikaattoreita kuin väestömäärän ja aloitetut asunnot.

Kahdenkymmenen vuoden jälkeen olemme palanneet tarkastelemaan pääkaupunkiseudun kehitystä rakentamisen ja väestömuutoksen valossa. Pyrimme paitsi kuvaamaan tilanneetta, myös havainnollistamaan ajallista muutosta. Vuosikymmenten seurannan (Vaattovaara & Vuori 2002; Vaattovaara & Vuori 2023) perustella tarkastelumme antaa myös perusteita tulevaisuuden ennakoinnille ja trendien jopa mahdollisten polkuriippuvuuksien tutkimukselle. Työmme tarjoaa myös mahdollisuuden tarkastella politiikan mahdollisia onnistumisia tai korjaustarpeita. Huomion kiinnittäminen selkeämmin yhteisöjen ja inkluusioon merkitykseen, kansainväliseen tapaan (esim. Whitehead 2020). mahdollistaa niin asuntojen saatavuuden ja kohtuuhintaisuuden kuin myös asuntojen ja asuinalueiden kestävän laadun.

# Lähteet ja kirjallisuus


**Aluesarjat.fi - Helsingin seudun aluesarjat-tilastotietokanta.** https://stat.hel.fi/pxweb/fi/ Aluesarjat/ Rakentaminen, Asuminen, Tulotaso, Väestö

**Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (2021).** Rajoituksista vapautuneet ARA-kohteet 2010–2020. https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Julkaisut/ARAn_raportteja_julkaisusarja/Rajoituksista_vapautuneet_ARAkohteet_201(61475)

**Batty, Michael (2022).** On economic and urban growth. *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 49(9), 2293–2296.

**Glaeser Edward (2017).** *Reforming land use regulations*. Brookings, 24 April. https://www.brookings.edu/research/reformin g-land-use-regulations/

**Herrala Olli (2022).** *Ulkomaiset sijoittajat ahmivat vuokra-asuntoja Suomesta, koska niiden tuotot ovat "erittäin kilpailukykyisiä"*. Kauppalehti 27.9.2022.

**Meen, Geoffrey and Christine Whitehead (2020).** *Understanding affordability: The economics of housing markets*. Policy Press.

**Metsola Timo (2016).** *Vuokramarkkinoiden kolme suurta virhettä*. Vuokraturva, Blogi 31.8.2016 https://www.vuokraturva.fi/medialle/blogi/vuokramarkkinoiden-kolme-suurta-virhetta

**Musterd, Sako, ed. (2020).** *Handbook of urban segregation*. Edward Elgar Publishing.

**Rodríguez-Pose Andrés & Storper Michael (2020).** "Housing, urban growth and inequalities: The limits to deregulation and upzoning in reducing economic and spatial inequality." *Urban Studies* 57.2 (2020): 223–248.

**Ruonavaara Hannu (1987).** https://www.versuslehti.fi/tiededebatti/ovatko-asumismieltymykset-kohtuullistumassa/

**Saukkonen Pasi (2021).** *Ulkomaalaistaustaiset pääkaupunkiseudulla: asuminen, työllisyys ja tulot*. Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitieto. Tutkimuksia 2021:1

**Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot (2022).** Aineisto Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Tampereella vuosina 2015–2021 valmistuneet asunnot huoneistotyypin ja hallintaperusteen mukaan 31.12.2021

**Tilastokeskus, StatFin-tilastotietokanta.** https://stat.fi/tietokantataulukot

**Vaattovaara Mari & Vuori Pekka (2002).** *Väestörakenteen ja alueellisen eriytymisen vaikutus Helsingin veropohjaan*. Helsingin kaupunki, Tietokeskus tutkimuskatsauksia 2002:1

**Vuori Pekka (2020).** Pääkaupunkiseudun asuntorakentaminen rikkoi ennätykset. Katsaus asuntotuotantoon ja väestökehitykseen vuosina 1961–2019. *Kvartti* 3.4.2020. https://www.kvartti.fi/fi/artikkelit/paakaupunkiseudun-asuntorakentaminen-rikkoi-ennatykset

**Ympäristöministeriö (2020).** MAL - Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2020–31. 8.10.2020

**Whitehead Christine (2020).** How Housing Systems are Changing and Why: A Critique of Kemeny's Theory of Housing Regimes; Mark Stephens: A Commentary. *Housing, Theory and Society*, 37:5, 573–577, DOI: 10.1080/14036096.2020.1816574

# Liitetaulukot

# Asuntojen lukumäärä

Taulukko 1a. Pääkaupunkiseudulla ja Tampereella vuosina 2015–2021 valmistuneet asunnot hallintaperusteen ja huoneistotyypin mukaan 31.12.2021

| Helsinki | | Yksiöt | Kaksiot | Kolmiot | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 34 815 | 8 167 | 11 761 | 8 691 | 4 586 | 1 610 |
| Omistusasunnot yhteensä | 11 554 | 746 | 3 042 | 3 810 | 2 734 | 1 222 |
| Omistaa talon | 1 507 | 40 | 68 | 229 | 544 | 626 |
| Omistaa asunnon osakkeet | 10 047 | 706 | 2 974 | 3 581 | 2 190 | 596 |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 7 072 | 2 507 | 2 475 | 1 375 | 586 | 129 |
| Muu vuokra-asunto | 10 845 | 3 955 | 4 246 | 2 057 | 508 | 79 |
| Asumisoikeusasunto | 3 273 | 311 | 1 275 | 1 005 | 567 | 115 |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 2 071 | 648 | 723 | 444 | 191 | 65 |
| **Espoo** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 24 360 | 5 789 | 7 933 | 5 794 | 3 127 | 1 717 |
| Omistusasunnot yhteensä | 8 167 | 374 | 1 639 | 2 540 | 2 111 | 1 503 |
| Omistaa talon | 2 581 | 45 | 96 | 418 | 864 | 1 158 |
| Omistaa asunnon osakkeet | 5 586 | 329 | 1 543 | 2 122 | 1 247 | 345 |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 3 423 | 1 063 | 1 397 | 705 | 235 | 23 |
| Muu vuokra-asunto | 9 329 | 3 426 | 3 784 | 1 785 | 291 | 43 |
| Asumisoikeusasunto | 1 054 | 117 | 349 | 304 | 248 | 36 |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 2 387 | 809 | 764 | 460 | 242 | 112 |
| **Vantaa** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 24 493 | 8 350 | 8 601 | 4 966 | 1 844 | 732 |
| Omistusasunnot yhteensä | 5 588 | 461 | 1 468 | 1 809 | 1 194 | 656 |
| Omistaa talon | 1 749 | 30 | 105 | 393 | 662 | 559 |
| Omistaa asunnon osakkeet | 3 839 | 431 | 1 363 | 1 416 | 532 | 97 |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 3 125 | 1 480 | 1 135 | 444 | 66 | 0 |
| Muu vuokra-asunto | 11 835 | 5 106 | 4 556 | 1 822 | 335 | 16 |
| Asumisoikeusasunto | 1 306 | 240 | 601 | 375 | 87 | 3 |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 2 639 | 1 063 | 841 | 516 | 162 | 57 |
| **Pääkaupunkiseutu** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 83 668 | 22 306 | 28 295 | 19 451 | 9 557 | 4 059 |
| Omistusasunnot yhteensä | 25 309 | 1 581 | 6 149 | 8 159 | 6 039 | 3 381 |
| Omistaa talon | 5 837 | 115 | 269 | 1 040 | 2 070 | 2 343 |
| Omistaa asunnon osakkeet | 19 472 | 1 466 | 5 880 | 7 119 | 3 969 | 1 038 |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 13 620 | 5 050 | 5 007 | 2 524 | 887 | 152 |
| Muu vuokra-asunto | 32 009 | 12 487 | 12 586 | 5 664 | 1 134 | 138 |
| Asumisoikeusasunto | 5 633 | 668 | 2 225 | 1 684 | 902 | 154 |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 7 097 | 2 520 | 2 328 | 1 420 | 595 | 234 |
| **Tampere** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 20 136 | 8 644 | 6 746 | 2 909 | 1 110 | 727 |
| Omistusasunnot yhteensä | 4 728 | 331 | 1 419 | 1 424 | 871 | 683 |
| Omistaa talon | 876 | 10 | 26 | 76 | 265 | 499 |
| Omistaa asunnon osakkeet | 3 852 | 321 | 1 393 | 1 348 | 606 | 184 |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 1 334 | 667 | 435 | 174 | 50 | 8 |
| Muu vuokra-asunto | 12 043 | 6 874 | 4 147 | 937 | 79 | 6 |
| Asumisoikeusasunto | 563 | 65 | 254 | 184 | 60 | 0 |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 1 468 | 707 | 491 | 190 | 50 | 30 |

Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot.

# Hallintaperustetyyppien osuus asunnoista huoneistotyypin mukaan

Taulukko 1b. Pääkaupunkiseudulla ja Tampereella vuosina 2015–2021 valmistuneet asunnot hallintaperusteen ja huoneistotyypin mukaan 31.12.2021

| Helsinki | | Yksiöt | Kaksiot | Kolmiot | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 34 815 | 8 167 | 11 761 | 8 691 | 4 586 | 1 610 |
| Omistusasunnot yhteensä | 33 % | 9 % | 26 % | 44 % | 60 % | 76 % |
| Omistaa talon | 4 % | 0 % | 1 % | 3 % | 12 % | 39 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 29 % | 9 % | 25 % | 41 % | 48 % | 37 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 20 % | 31 % | 21 % | 16 % | 13 % | 8 % |
| Muu vuokra-asunto | 31 % | 48 % | 36 % | 24 % | 11 % | 5 % |
| Asumisoikeusasunto | 9 % | 4 % | 11 % | 12 % | 12 % | 7 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 6 % | 8 % | 6 % | 5 % | 4 % | 4 % |
| **Espoo** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 24 360 | 5 789 | 7 933 | 5 794 | 3 127 | 1 717 |
| Omistusasunnot yhteensä | 34 % | 6 % | 21 % | 44 % | 68 % | 88 % |
| Omistaa talon | 11 % | 1 % | 1 % | 7 % | 28 % | 67 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 23 % | 6 % | 19 % | 37 % | 40 % | 20 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 14 % | 18 % | 18 % | 12 % | 8 % | 1 % |
| Muu vuokra-asunto | 38 % | 59 % | 48 % | 31 % | 9 % | 3 % |
| Asumisoikeusasunto | 4 % | 2 % | 4 % | 5 % | 8 % | 2 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 10 % | 14 % | 10 % | 8 % | 8 % | 7 % |
| **Vantaa** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 24 493 | 8 350 | 8 601 | 4 966 | 1 844 | 732 |
| Omistusasunnot yhteensä | 23 % | 6 % | 17 % | 36 % | 65 % | 90 % |
| Omistaa talon | 7 % | 0 % | 1 % | 8 % | 36 % | 76 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 16 % | 5 % | 16 % | 29 % | 29 % | 13 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 13 % | 18 % | 13 % | 9 % | 4 % | 0 % |
| Muu vuokra-asunto | 48 % | 61 % | 53 % | 37 % | 18 % | 2 % |
| Asumisoikeusasunto | 5 % | 3 % | 7 % | 8 % | 5 % | 0 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 11 % | 13 % | 10 % | 10 % | 9 % | 8 % |
| **Pääkaupunkiseutu** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 83 668 | 22 306 | 28 295 | 19 451 | 9 557 | 4 059 |
| Omistusasunnot yhteensä | 30 % | 7 % | 22 % | 42 % | 63 % | 83 % |
| Omistaa talon | 7 % | 1 % | 1 % | 5 % | 22 % | 58 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 23 % | 7 % | 21 % | 37 % | 42 % | 26 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 16 % | 23 % | 18 % | 13 % | 9 % | 4 % |
| Muu vuokra-asunto | 38 % | 56 % | 44 % | 29 % | 12 % | 3 % |
| Asumisoikeusasunto | 7 % | 3 % | 8 % | 9 % | 9 % | 4 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 8 % | 11 % | 8 % | 7 % | 6 % | 6 % |
| **Tampere** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 20 136 | 8 644 | 6 746 | 2 909 | 1 110 | 727 |
| Omistusasunnot yhteensä | 23 % | 4 % | 21 % | 49 % | 78 % | 94 % |
| Omistaa talon | 4 % | 0 % | 0 % | 3 % | 24 % | 69 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 19 % | 4 % | 21 % | 46 % | 55 % | 25 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 7 % | 8 % | 6 % | 6 % | 5 % | 1 % |
| Muu vuokra-asunto | 60 % | 80 % | 61 % | 32 % | 7 % | 1 % |
| Asumisoikeusasunto | 3 % | 1 % | 4 % | 6 % | 5 % | 0 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 7 % | 8 % | 7 % | 7 % | 5 % | 4 % |

Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot.

# Huoneistotyyppien osuus asunnoista hallintaperusteen mukaan

Taulukko 1c. Pääkaupunkiseudulla ja Tampereella vuosina 2015–2021 valmistuneet asunnot hallintaperusteen ja huoneistotyypin mukaan 31.12.2021

| Helsinki | | Yksiöt | Kaksiot | Kolmiot | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 34 815 | 23 % | 34 % | 25 % | 13 % | 5 % |
| Omistusasunnot yhteensä | 11 554 | 6 % | 26 % | 33 % | 24 % | 11 % |
| Omistaa talon | 1 507 | 3 % | 5 % | 15 % | 36 % | 42 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 10 047 | 7 % | 30 % | 36 % | 22 % | 6 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 7 072 | 35 % | 35 % | 19 % | 8 % | 2 % |
| Muu vuokra-asunto | 10 845 | 36 % | 39 % | 19 % | 5 % | 1 % |
| Asumisoikeusasunto | 3 273 | 10 % | 39 % | 31 % | 17 % | 4 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 2 071 | 31 % | 35 % | 21 % | 9 % | 3 % |
| **Espoo** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 24 360 | 24 % | 33 % | 24 % | 13 % | 7 % |
| Omistusasunnot yhteensä | 8 167 | 5 % | 20 % | 31 % | 26 % | 18 % |
| Omistaa talon | 2 581 | 2 % | 4 % | 16 % | 33 % | 45 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 5 586 | 6 % | 28 % | 38 % | 22 % | 6 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 3 423 | 31 % | 41 % | 21 % | 7 % | 1 % |
| Muu vuokra-asunto | 9 329 | 37 % | 41 % | 19 % | 3 % | 0 % |
| Asumisoikeusasunto | 1 054 | 11 % | 33 % | 29 % | 24 % | 3 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 2 387 | 34 % | 32 % | 19 % | 10 % | 5 % |
| **Vantaa** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 24 493 | 34 % | 35 % | 20 % | 8 % | 3 % |
| Omistusasunnot yhteensä | 5 588 | 8 % | 26 % | 32 % | 21 % | 12 % |
| Omistaa talon | 1 749 | 2 % | 6 % | 22 % | 38 % | 32 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 3 839 | 11 % | 36 % | 37 % | 14 % | 3 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 3 125 | 47 % | 36 % | 14 % | 2 % | 0 % |
| Muu vuokra-asunto | 11 835 | 43 % | 38 % | 15 % | 3 % | 0 % |
| Asumisoikeusasunto | 1 306 | 18 % | 46 % | 29 % | 7 % | 0 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 2 639 | 40 % | 32 % | 20 % | 6 % | 2 % |
| **Pääkaupunkiseutu** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 83 668 | 27 % | 34 % | 23 % | 11 % | 5 % |
| Omistusasunnot yhteensä | 25 309 | 6 % | 24 % | 32 % | 24 % | 13 % |
| Omistaa talon | 5 837 | 2 % | 5 % | 18 % | 35 % | 40 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 19 472 | 8 % | 30 % | 37 % | 20 % | 5 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 13 620 | 37 % | 37 % | 19 % | 7 % | 1 % |
| Muu vuokra-asunto | 32 009 | 39 % | 39 % | 18 % | 4 % | 0 % |
| Asumisoikeusasunto | 5 633 | 12 % | 39 % | 30 % | 16 % | 3 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 7 097 | 36 % | 33 % | 20 % | 8 % | 3 % |
| **Tampere** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 20 136 | 43 % | 34 % | 14 % | 6 % | 4 % |
| Omistusasunnot yhteensä | 4 728 | 7 % | 30 % | 30 % | 18 % | 14 % |
| Omistaa talon | 876 | 1 % | 3 % | 9 % | 30 % | 57 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 3 852 | 8 % | 36 % | 35 % | 16 % | 5 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 1 334 | 50 % | 33 % | 13 % | 4 % | 1 % |
| Muu vuokra-asunto | 12 043 | 57 % | 34 % | 8 % | 1 % | 0 % |
| Asumisoikeusasunto | 563 | 12 % | 45 % | 33 % | 11 % | 0 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 1 468 | 48 % | 33 % | 13 % | 3 % | 2 % |

Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot.

# Asuntojen lukumäärä

Taulukko 2a. Pääkaupunkiseudulla ja Tampereella ennen vuotta 2015 valmistuneet asunnot hallintaperusteen ja huoneistotyypin mukaan 31.12.2021

| Helsinki | | Yksiöt | Kaksiot | Kolmiot | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 347 338 | 80 529 | 125 967 | 76 516 | 42 193 | 22 133 |
| Omistusasunnot yhteensä | 148 282 | 14 932 | 45 130 | 41 201 | 29 378 | 17 641 |
| Omistaa talon | 14 146 | 445 | 1 264 | 2 298 | 4 471 | 5 668 |
| Omistaa asunnon osakkeet | 134 136 | 14 487 | 43 866 | 38 903 | 24 907 | 11 973 |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 62 290 | 12 349 | 27 682 | 16 206 | 5 157 | 896 |
| Muu vuokra-asunto | 101 026 | 43 158 | 39 767 | 12 505 | 3 973 | 1 623 |
| Asumisoikeusasunto | 8 877 | 500 | 3 818 | 2 483 | 1 695 | 381 |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 26 863 | 9 590 | 9 570 | 4 121 | 1 990 | 1 592 |
| **Espoo** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 122 963 | 13 022 | 35 415 | 30 503 | 24 512 | 19 511 |
| Omistusasunnot yhteensä | 66 818 | 1 860 | 11 242 | 17 869 | 19 115 | 16 732 |
| Omistaa talon | 15 127 | 181 | 723 | 1 818 | 4 482 | 7 923 |
| Omistaa asunnon osakkeet | 51 691 | 1 679 | 10 519 | 16 051 | 14 633 | 8 809 |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 19 568 | 3 197 | 8 873 | 5 048 | 1 791 | 659 |
| Muu vuokra-asunto | 24 755 | 6 434 | 11 422 | 4 773 | 1 503 | 623 |
| Asumisoikeusasunto | 5 028 | 309 | 1 772 | 1 417 | 1 121 | 409 |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 6 794 | 1 222 | 2 106 | 1 396 | 982 | 1 088 |
| **Vantaa** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 101 073 | 11 601 | 33 165 | 26 820 | 18 718 | 10 769 |
| Omistusasunnot yhteensä | 54 456 | 2 027 | 12 121 | 15 977 | 14 655 | 9 676 |
| Omistaa talon | 16 041 | 194 | 834 | 2 517 | 5 667 | 6 829 |
| Omistaa asunnon osakkeet | 38 415 | 1 833 | 11 287 | 13 460 | 8 988 | 2 847 |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 14 957 | 2 321 | 7 477 | 3 996 | 1 037 | 126 |
| Muu vuokra-asunto | 21 984 | 5 993 | 10 055 | 4 272 | 1 394 | 270 |
| Asumisoikeusasunto | 4 078 | 156 | 1 446 | 1 268 | 915 | 293 |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 5 598 | 1 104 | 2 066 | 1 307 | 717 | 404 |
| **Pääkaupunkiseutu** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 571 374 | 105 152 | 194 547 | 133 839 | 85 423 | 52 413 |
| Omistusasunnot yhteensä | 269 556 | 18 819 | 68 493 | 75 047 | 63 148 | 44 049 |
| Omistaa talon | 45 314 | 820 | 2 821 | 6 633 | 14 620 | 20 420 |
| Omistaa asunnon osakkeet | 224 242 | 17 999 | 65 672 | 68 414 | 48 528 | 23 629 |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 96 815 | 17 867 | 44 032 | 25 250 | 7 985 | 1 681 |
| Muu vuokra-asunto | 147 765 | 55 585 | 61 244 | 21 550 | 6 870 | 2 516 |
| Asumisoikeusasunto | 17 983 | 965 | 7 036 | 5 168 | 3 731 | 1 083 |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 39 255 | 11 916 | 13 742 | 6 824 | 3 689 | 3 084 |
| **Tampere** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 129 193 | 27 356 | 47 943 | 27 885 | 16 063 | 9 946 |
| Omistusasunnot yhteensä | 58 467 | 3 257 | 16 601 | 17 292 | 12 821 | 8 496 |
| Omistaa talon | 14 404 | 354 | 1 398 | 2 076 | 4 460 | 6 116 |
| Omistaa asunnon osakkeet | 44 063 | 2 903 | 15 203 | 15 216 | 8 361 | 2 380 |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 17 462 | 5 233 | 7 762 | 3 136 | 837 | 494 |
| Muu vuokra-asunto | 40 987 | 15 631 | 18 473 | 5 230 | 1 259 | 394 |
| Asumisoikeusasunto | 3 224 | 373 | 1 582 | 755 | 426 | 88 |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 9 053 | 2 862 | 3 525 | 1 472 | 720 | 474 |

Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot.

## Hallintaperustetyyppien osuus asunnoista huoneistotyypin mukaan

Taulukko 2b. Pääkaupunkiseudulla ja Tampereella ennen vuotta 2015 valmistuneet asunnot hallintaperusteen ja huoneistotyypin mukaan 31.12.2021

| Helsinki | | Yksiöt | Kaksiot | Kolmiot | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 347 338 | 80 529 | 125 967 | 76 516 | 42 193 | 22 133 |
| Omistusasunnot yhteensä | 43 % | 19 % | 36 % | 54 % | 70 % | 80 % |
| Omistaa talon | 4 % | 1 % | 1 % | 3 % | 11 % | 26 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 39 % | 18 % | 35 % | 51 % | 59 % | 54 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 18 % | 15 % | 22 % | 21 % | 12 % | 4 % |
| Muu vuokra-asunto | 29 % | 54 % | 32 % | 16 % | 9 % | 7 % |
| Asumisoikeusasunto | 3 % | 1 % | 3 % | 3 % | 4 % | 2 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 8 % | 12 % | 8 % | 5 % | 5 % | 7 % |
| **Espoo** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 122 963 | 13 022 | 35 415 | 30 503 | 24 512 | 19 511 |
| Omistusasunnot yhteensä | 54 % | 14 % | 32 % | 59 % | 78 % | 86 % |
| Omistaa talon | 12 % | 1 % | 2 % | 6 % | 18 % | 41 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 42 % | 13 % | 30 % | 53 % | 60 % | 45 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 16 % | 25 % | 25 % | 17 % | 7 % | 3 % |
| Muu vuokra-asunto | 20 % | 49 % | 32 % | 16 % | 6 % | 3 % |
| Asumisoikeusasunto | 4 % | 2 % | 5 % | 5 % | 5 % | 2 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 6 % | 9 % | 6 % | 5 % | 4 % | 6 % |
| **Vantaa** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 101 073 | 11 601 | 33 165 | 26 820 | 18 718 | 10 769 |
| Omistusasunnot yhteensä | 54 % | 17 % | 37 % | 60 % | 78 % | 90 % |
| Omistaa talon | 16 % | 2 % | 3 % | 9 % | 30 % | 63 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 38 % | 16 % | 34 % | 50 % | 48 % | 26 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 15 % | 20 % | 23 % | 15 % | 6 % | 1 % |
| Muu vuokra-asunto | 22 % | 52 % | 30 % | 16 % | 7 % | 3 % |
| Asumisoikeusasunto | 4 % | 1 % | 4 % | 5 % | 5 % | 3 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 6 % | 10 % | 6 % | 5 % | 4 % | 4 % |
| **Pääkaupunkiseutu** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 571 374 | 105 152 | 194 547 | 133 839 | 85 423 | 52 413 |
| Omistusasunnot yhteensä | 47 % | 18 % | 35 % | 56 % | 74 % | 84 % |
| Omistaa talon | 8 % | 1 % | 1 % | 5 % | 17 % | 39 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 39 % | 17 % | 34 % | 51 % | 57 % | 45 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 17 % | 17 % | 23 % | 19 % | 9 % | 3 % |
| Muu vuokra-asunto | 26 % | 53 % | 31 % | 16 % | 8 % | 5 % |
| Asumisoikeusasunto | 3 % | 1 % | 4 % | 4 % | 4 % | 2 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 7 % | 11 % | 7 % | 5 % | 4 % | 6 % |
| **Tampere** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 129 193 | 27 356 | 47 943 | 27 885 | 16 063 | 9 946 |
| Omistusasunnot yhteensä | 45 % | 12 % | 35 % | 62 % | 80 % | 85 % |
| Omistaa talon | 11 % | 1 % | 3 % | 7 % | 28 % | 61 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 34 % | 11 % | 32 % | 55 % | 52 % | 24 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 14 % | 19 % | 16 % | 11 % | 5 % | 5 % |
| Muu vuokra-asunto | 32 % | 57 % | 39 % | 19 % | 8 % | 4 % |
| Asumisoikeusasunto | 2 % | 1 % | 3 % | 3 % | 3 % | 1 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 7 % | 10 % | 7 % | 5 % | 4 % | 5 % |

Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot.

# Huoneistotyyppien osuus asunnoista hallintaperusteen mukaan

Taulukko 2c. Pääkaupunkiseudulla ja Tampereella ennen vuotta 2015 valmistuneet asunnot hallintaperusteen ja huoneistotyypin mukaan 31.12.2021

| Helsinki | | Yksiöt | Kaksiot | Kolmiot | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 347 338 | 23 % | 36 % | 22 % | 12 % | 6 % |
| Omistusasunnot yhteensä | 148 282 | 10 % | 30 % | 28 % | 20 % | 12 % |
| Omistaa talon | 14 146 | 3 % | 9 % | 16 % | 32 % | 40 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 134 136 | 11 % | 33 % | 29 % | 19 % | 9 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 62 290 | 20 % | 44 % | 26 % | 8 % | 1 % |
| Muu vuokra-asunto | 101 026 | 43 % | 39 % | 12 % | 4 % | 2 % |
| Asumisoikeusasunto | 8 877 | 6 % | 43 % | 28 % | 19 % | 4 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 26 863 | 36 % | 36 % | 15 % | 7 % | 6 % |
| **Espoo** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 122 963 | 11 % | 29 % | 25 % | 20 % | 16 % |
| Omistusasunnot yhteensä | 66 818 | 3 % | 17 % | 27 % | 29 % | 25 % |
| Omistaa talon | 15 127 | 1 % | 5 % | 12 % | 30 % | 52 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 51 691 | 3 % | 20 % | 31 % | 28 % | 17 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 19 568 | 16 % | 45 % | 26 % | 9 % | 3 % |
| Muu vuokra-asunto | 24 755 | 26 % | 46 % | 19 % | 6 % | 3 % |
| Asumisoikeusasunto | 5 028 | 6 % | 35 % | 28 % | 22 % | 8 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 6 794 | 18 % | 31 % | 21 % | 14 % | 16 % |
| **Vantaa** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 101 073 | 11 % | 33 % | 27 % | 19 % | 11 % |
| Omistusasunnot yhteensä | 54 456 | 4 % | 22 % | 29 % | 27 % | 18 % |
| Omistaa talon | 16 041 | 1 % | 5 % | 16 % | 35 % | 43 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 38 415 | 5 % | 29 % | 35 % | 23 % | 7 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 14 957 | 16 % | 50 % | 27 % | 7 % | 1 % |
| Muu vuokra-asunto | 21 984 | 27 % | 46 % | 19 % | 6 % | 1 % |
| Asumisoikeusasunto | 4 078 | 4 % | 35 % | 31 % | 22 % | 7 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 5 598 | 20 % | 37 % | 23 % | 13 % | 7 % |
| **Pääkaupunkiseutu** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 571 374 | 18 % | 34 % | 23 % | 15 % | 9 % |
| Omistusasunnot yhteensä | 269 556 | 7 % | 25 % | 28 % | 23 % | 16 % |
| Omistaa talon | 45 314 | 2 % | 6 % | 15 % | 32 % | 45 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 224 242 | 8 % | 29 % | 31 % | 22 % | 11 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 96 815 | 18 % | 45 % | 26 % | 8 % | 2 % |
| Muu vuokra-asunto | 147 765 | 38 % | 41 % | 15 % | 5 % | 2 % |
| Asumisoikeusasunto | 17 983 | 5 % | 39 % | 29 % | 21 % | 6 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 39 255 | 30 % | 35 % | 17 % | 9 % | 8 % |
| **Tampere** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 129 193 | 21 % | 37 % | 22 % | 12 % | 8 % |
| Omistusasunnot yhteensä | 58 467 | 6 % | 28 % | 30 % | 22 % | 15 % |
| Omistaa talon | 14 404 | 2 % | 10 % | 14 % | 31 % | 42 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 44 063 | 7 % | 35 % | 35 % | 19 % | 5 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 17 462 | 30 % | 44 % | 18 % | 5 % | 3 % |
| Muu vuokra-asunto | 40 987 | 38 % | 45 % | 13 % | 3 % | 1 % |
| Asumisoikeusasunto | 3 224 | 12 % | 49 % | 23 % | 13 % | 3 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 9 053 | 32 % | 39 % | 16 % | 8 % | 5 % |

Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot.

# Asuntojen lukumäärä

Taulukko 3a. Kaikki pääkaupunkiseudun ja Tampereen asunnot hallintaperusteen ja huoneistotyypin mukaan 31.12.2021

| Helsinki | | Yksiöt | Kaksiot | Kolmiot | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 382 153 | 88 696 | 137 728 | 85 207 | 46 779 | 23 743 |
| Omistusasunnot yhteensä | 159 836 | 15 678 | 48 172 | 45 011 | 32 112 | 18 863 |
| Omistaa talon | 15 653 | 485 | 1 332 | 2 527 | 5 015 | 6 294 |
| Omistaa asunnon osakkeet | 144 183 | 15 193 | 46 840 | 42 484 | 27 097 | 12 569 |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 69 362 | 14 856 | 30 157 | 17 581 | 5 743 | 1 025 |
| Muu vuokra-asunto | 111 871 | 47 113 | 44 013 | 14 562 | 4 481 | 1 702 |
| Asumisoikeusasunto | 12 150 | 811 | 5 093 | 3 488 | 2 262 | 496 |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 28 934 | 10 238 | 10 293 | 4 565 | 2 181 | 1 657 |
| **Espoo** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 147 323 | 18 811 | 43 348 | 36 297 | 27 639 | 21 228 |
| Omistusasunnot yhteensä | 74 985 | 2 234 | 12 881 | 20 409 | 21 226 | 18 235 |
| Omistaa talon | 17 708 | 226 | 819 | 2 236 | 5 346 | 9 081 |
| Omistaa asunnon osakkeet | 57 277 | 2 008 | 12 062 | 18 173 | 15 880 | 9 154 |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 22 991 | 4 260 | 10 270 | 5 753 | 2 026 | 682 |
| Muu vuokra-asunto | 34 084 | 9 860 | 15 206 | 6 558 | 1 794 | 666 |
| Asumisoikeusasunto | 6 082 | 426 | 2 121 | 1 721 | 1 369 | 445 |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 9 181 | 2 031 | 2 870 | 1 856 | 1 224 | 1 200 |
| **Vantaa** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 125 566 | 19 951 | 41 766 | 31 786 | 20 562 | 11 501 |
| Omistusasunnot yhteensä | 60 044 | 2 488 | 13 589 | 17 786 | 15 849 | 10 332 |
| Omistaa talon | 17 790 | 224 | 939 | 2 910 | 6 329 | 7 388 |
| Omistaa asunnon osakkeet | 42 254 | 2 264 | 12 650 | 14 876 | 9 520 | 2 944 |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 18 082 | 3 801 | 8 612 | 4 440 | 1 103 | 126 |
| Muu vuokra-asunto | 33 819 | 11 099 | 14 611 | 6 094 | 1 729 | 286 |
| Asumisoikeusasunto | 5 384 | 396 | 2 047 | 1 643 | 1 002 | 296 |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 8 237 | 2 167 | 2 907 | 1 823 | 879 | 461 |
| **Pääkaupunkiseutu** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 655 042 | 127 458 | 222 842 | 153 290 | 94 980 | 56 472 |
| Omistusasunnot yhteensä | 294 865 | 20 400 | 74 642 | 83 206 | 69 187 | 47 430 |
| Omistaa talon | 51 151 | 935 | 3 090 | 7 673 | 16 690 | 22 763 |
| Omistaa asunnon osakkeet | 243 714 | 19 465 | 71 552 | 75 533 | 52 497 | 24 667 |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 110 435 | 22 917 | 49 039 | 27 774 | 8 872 | 1 833 |
| Muu vuokra-asunto | 179 774 | 68 072 | 73 830 | 27 214 | 8 004 | 2 654 |
| Asumisoikeusasunto | 23 616 | 1 633 | 9 261 | 6 852 | 4 633 | 1 237 |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 46 352 | 14 436 | 16 070 | 8 244 | 4 284 | 3 318 |
| **Tampere** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 149 329 | 36 000 | 54 689 | 30 794 | 17 173 | 10 673 |
| Omistusasunnot yhteensä | 63 195 | 3 588 | 18 020 | 18 716 | 13 692 | 9 179 |
| Omistaa talon | 15 280 | 364 | 1 424 | 2 152 | 4 725 | 6 615 |
| Omistaa asunnon osakkeet | 47 915 | 3 224 | 16 596 | 16 564 | 8 967 | 2 564 |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 18 796 | 5 900 | 8 197 | 3 310 | 887 | 502 |
| Muu vuokra-asunto | 53 030 | 22 505 | 22 620 | 6 167 | 1 338 | 400 |
| Asumisoikeusasunto | 3 787 | 438 | 1 836 | 939 | 486 | 88 |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 10 521 | 3 569 | 4 016 | 1 662 | 770 | 504 |

Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot.

# Hallintaperustetyyppien osuus asunnoista huoneistotyypin mukaan

Taulukko 3b. Kaikki pääkaupunkiseudun ja Tampereen asunnot hallintaperusteen ja huoneistotyypin mukaan 31.12.2021

| Helsinki | | Yksiöt | Kaksiot | Kolmiot | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 382 153 | 88 696 | 137 728 | 85 207 | 46 779 | 23 743 |
| Omistusasunnot yhteensä | 42 % | 18 % | 35 % | 53 % | 69 % | 79 % |
| Omistaa talon | 4 % | 1 % | 1 % | 3 % | 11 % | 27 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 38 % | 17 % | 34 % | 50 % | 58 % | 53 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 18 % | 17 % | 22 % | 21 % | 12 % | 4 % |
| Muu vuokra-asunto | 29 % | 53 % | 32 % | 17 % | 10 % | 7 % |
| Asumisoikeusasunto | 3 % | 1 % | 4 % | 4 % | 5 % | 2 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 8 % | 12 % | 7 % | 5 % | 5 % | 7 % |
| **Espoo** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 382 153 | 88 696 | 137 728 | 85 207 | 46 779 | 23 743 |
| Omistusasunnot yhteensä | 51 % | 12 % | 30 % | 56 % | 77 % | 86 % |
| Omistaa talon | 12 % | 1 % | 2 % | 6 % | 19 % | 43 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 39 % | 11 % | 28 % | 50 % | 57 % | 43 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 16 % | 23 % | 24 % | 16 % | 7 % | 3 % |
| Muu vuokra-asunto | 23 % | 52 % | 35 % | 18 % | 6 % | 3 % |
| Asumisoikeusasunto | 4 % | 2 % | 5 % | 5 % | 5 % | 2 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 6 % | 11 % | 7 % | 5 % | 4 % | 6 % |
| **Vantaa** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 382 153 | 88 696 | 137 728 | 85 207 | 46 779 | 23 743 |
| Omistusasunnot yhteensä | 48 % | 12 % | 33 % | 56 % | 77 % | 90 % |
| Omistaa talon | 14 % | 1 % | 2 % | 9 % | 31 % | 64 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 34 % | 11 % | 30 % | 47 % | 46 % | 26 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 14 % | 19 % | 21 % | 14 % | 5 % | 1 % |
| Muu vuokra-asunto | 27 % | 56 % | 35 % | 19 % | 8 % | 2 % |
| Asumisoikeusasunto | 4 % | 2 % | 5 % | 5 % | 5 % | 3 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 7 % | 11 % | 7 % | 6 % | 4 % | 4 % |
| **Pääkaupunkiseutu** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 382 153 | 88 696 | 137 728 | 85 207 | 46 779 | 23 743 |
| Omistusasunnot yhteensä | 45 % | 16 % | 33 % | 54 % | 73 % | 84 % |
| Omistaa talon | 8 % | 1 % | 1 % | 5 % | 18 % | 40 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 37 % | 15 % | 32 % | 49 % | 55 % | 44 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 17 % | 18 % | 22 % | 18 % | 9 % | 3 % |
| Muu vuokra-asunto | 27 % | 53 % | 33 % | 18 % | 8 % | 5 % |
| Asumisoikeusasunto | 4 % | 1 % | 4 % | 4 % | 5 % | 2 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 7 % | 11 % | 7 % | 5 % | 5 % | 6 % |
| **Tampere** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 382 153 | 88 696 | 137 728 | 85 207 | 46 779 | 23 743 |
| Omistusasunnot yhteensä | 42 % | 10 % | 33 % | 61 % | 80 % | 86 % |
| Omistaa talon | 10 % | 1 % | 3 % | 7 % | 28 % | 62 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 32 % | 9 % | 30 % | 54 % | 52 % | 24 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 13 % | 16 % | 15 % | 11 % | 5 % | 5 % |
| Muu vuokra-asunto | 36 % | 63 % | 41 % | 20 % | 8 % | 4 % |
| Asumisoikeusasunto | 3 % | 1 % | 3 % | 3 % | 3 % | 1 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 7 % | 10 % | 7 % | 5 % | 4 % | 5 % |

Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot.

# Huoneistotyyppien osuus asunnoista hallintaperusteen mukaan

Taulukko 3c. Kaikki Pääkaupunkiseudun ja Tampereen asunnot hallintaperusteen ja huoneistotyypin mukaan 31.12.2021

| Helsinki | | Yksiöt | Kaksiot | Kolmiot | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 382 153 | 23 % | 36 % | 22 % | 12 % | 6 % |
| Omistusasunnot yhteensä | 159 836 | 10 % | 30 % | 28 % | 20 % | 12 % |
| Omistaa talon | 15 653 | 3 % | 9 % | 16 % | 32 % | 40 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 144 183 | 11 % | 32 % | 29 % | 19 % | 9 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 69 362 | 21 % | 43 % | 25 % | 8 % | 1 % |
| Muu vuokra-asunto | 111 871 | 42 % | 39 % | 13 % | 4 % | 2 % |
| Asumisoikeusasunto | 12 150 | 7 % | 42 % | 29 % | 19 % | 4 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 28 934 | 35 % | 36 % | 16 % | 8 % | 6 % |
| **Espoo** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 147 323 | 13 % | 29 % | 25 % | 19 % | 14 % |
| Omistusasunnot yhteensä | 74 985 | 3 % | 17 % | 27 % | 28 % | 24 % |
| Omistaa talon | 17 708 | 1 % | 5 % | 13 % | 30 % | 51 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 57 277 | 4 % | 21 % | 32 % | 28 % | 16 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 22 991 | 19 % | 45 % | 25 % | 9 % | 3 % |
| Muu vuokra-asunto | 34 084 | 29 % | 45 % | 19 % | 5 % | 2 % |
| Asumisoikeusasunto | 6 082 | 7 % | 35 % | 28 % | 23 % | 7 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 9 181 | 22 % | 31 % | 20 % | 13 % | 13 % |
| **Vantaa** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 125 566 | 16 % | 33 % | 25 % | 16 % | 9 % |
| Omistusasunnot yhteensä | 60 044 | 4 % | 23 % | 30 % | 26 % | 17 % |
| Omistaa talon | 17 790 | 1 % | 5 % | 16 % | 36 % | 42 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 42 254 | 5 % | 30 % | 35 % | 23 % | 7 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 18 082 | 21 % | 48 % | 25 % | 6 % | 1 % |
| Muu vuokra-asunto | 33 819 | 33 % | 43 % | 18 % | 5 % | 1 % |
| Asumisoikeusasunto | 5 384 | 7 % | 38 % | 31 % | 19 % | 5 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 8 237 | 26 % | 35 % | 22 % | 11 % | 6 % |
| **Pääkaupunkiseutu** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 655 042 | 19 % | 34 % | 23 % | 14 % | 9 % |
| Omistusasunnot yhteensä | 294 865 | 7 % | 25 % | 28 % | 23 % | 16 % |
| Omistaa talon | 51 151 | 2 % | 6 % | 15 % | 33 % | 45 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 243 714 | 8 % | 29 % | 31 % | 22 % | 10 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 110 435 | 21 % | 44 % | 25 % | 8 % | 2 % |
| Muu vuokra-asunto | 179 774 | 38 % | 41 % | 15 % | 4 % | 1 % |
| Asumisoikeusasunto | 23 616 | 7 % | 39 % | 29 % | 20 % | 5 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 46 352 | 31 % | 35 % | 18 % | 9 % | 7 % |
| **Tampere** | | **Yksiöt** | **Kaksiot** | **Kolmiot** | | |
| | Yhteensä | 1h+k/kk/kt | 2h+k/kk/kt | 3h+k/kk/kt | 4h+k/kk/kt | Suuremmat |
| Kaikki hallintaperusteet | 149 329 | 24 % | 37 % | 21 % | 12 % | 7 % |
| Omistusasunnot yhteensä | 63 195 | 6 % | 29 % | 30 % | 22 % | 15 % |
| Omistaa talon | 15 280 | 2 % | 9 % | 14 % | 31 % | 43 % |
| Omistaa asunnon osakkeet | 47 915 | 7 % | 35 % | 35 % | 19 % | 5 % |
| Arava- tai korkotukivuokra-asunto | 18 796 | 31 % | 44 % | 18 % | 5 % | 3 % |
| Muu vuokra-asunto | 53 030 | 42 % | 43 % | 12 % | 3 % | 1 % |
| Asumisoikeusasunto | 3 787 | 12 % | 48 % | 25 % | 13 % | 2 % |
| Muu tai tuntematon hallintaperuste | 10 521 | 34 % | 38 % | 16 % | 7 % | 5 % |

Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot.

HELSINGIN KAUPUNKI, KAUPUNGINKANSLIA
KAUPUNKITIETOPALVELUT
PL 550
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

**KUVAILULEHTI**

Tekijä(t)

Vaattovaara, Mari & Vuori, Pekka

Nimike

**Asuntorakentamisen muutokset pääkaupunkiseudulla ja Tampereella vuosina 2015–2021**

| Julkaisija (toimiala tai laitos) | Julkaisuaika | Sivumäärä, liitteet |
|---|---|---|
| Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitietopalvelut | 2023 | 60 + 1 liite |

| Sarjan nimike | Osanumero |
|---|---|
| Tutkimuskatsauksia - Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitietopalvelut | 2023:2 |

ISSN (verkossa) 2954-2189 ISBN (verkossa) 978-952-386-284-5

Kieli: suomi, ruotsi, englanti

Tiivistelmä

Asuntojen rakentaminen lisääntyi pääkaupunkiseudulla ja Tampereella huomattavasti 2010-luvun jälkipuolella. Rakennuksista on tehty suurempia ja asunnoista pienempiä. Vuokra-asuntoihin sijoittaminen on suosittua. Tutkimuksen tarkoitus on tuoda nämä piirteet näkyväksi ja päättäjien arvioitavaksi vastaavatko toteutunut sitä, mihin on pyritty.

Pääkaupunkiseudulle ja Tampereelle rakennettiin vuosina 2015–2021 yhteensä 110 000 asuntoa. Vuosituotanto oli kaksinkertainen verrattuna kauteen 2000–2009, ja lähes puolet koko maan tuotannosta. Tuotannon kasvu tuli lähinnä yksiöistä ja -kaksioista. Pääkaupunkiseudulla valmistui 2019–2021 vuosittain 4 800 yksiötä, kun 2005–2014 rakennettiin vain 900 yksiötä vuodessa.

Pientaloja ja suuria asuntoja ei valmistunut juuri aikaisempaa enempää. Vuosina 2019–2021 valmistuneiden asuntojen keskikoko oli Vantaalla puolet, Espoossa kolmasosan ja Helsingissä neljänneksen pienempi kuin vuosina 2000–2009. Vuosina 2015–2021 valmistuneista asunnoista yksiöiden ja kaksioiden yhteenlaskettu osuus oli Espoossa ja Helsingissä 57 prosenttia, Vantaalla 70 ja Tampereella 76 prosenttia. Yksiöiden ja kaksioiden koko pieneni merkittävästi.

Omistusasuntoina oli uusista asunnoista vuoden 2021 lopussa Helsingissä ja Espoossa kolmasosa, mutta Vantaalla ja Tampereella vajaa neljännes. Helsingin uusista yksiöistä omistusasuntoja oli 9 %, Espoossa ja Vantaalla 6 % ja Tampereella vain 4 %. Myös vanhoissa pienissä asunnoissa omistusasuminen on vähentynyt, joten rakentaminen ei ole lisännyt omistusasuntojen määrää. Pääkaupunkiseudun monilla uusilla alueilla omistusasuntojen osuus on vain 10–20 %. Tällaisia alueita on etenkin Espoossa ja Vantaalla. Helsingissä alueiden väestörakenne on tasapainoisempi. Helsingin uusilla alueilla on enemmän omistusasuntoja sekä ara-vuokra- ja asumisoikeusasuntoja kuin useilla Espoon ja Vantaan vertailualueilla. Espoo ja Vantaa ovat rakentaneet painottuen pieniin vuokra-asuntoihin, joten alueille on valikoitunut pienituloisia ja maahanmuuttajia muita alueita enemmän.

Tutkimus perustuu pääosin Tilastokeskuksen StatFin- ja Helsingin kaupunkitietoyksikön Helsingin seudun aluesarjat-tilastotietokantojen asumis-, rakentamis- ja väestötilastoihin. Tilastokeskus toimitti vuosina 2015–2021 valmistuneiden asuntojen huoneistotyyppi- ja hallintoperusteaineiston.

Asiasanat
Pääkaupunkiseutu, Tampere, asuminen, asuntotuotanto, hallintaperuste, huoneistotyyppi, asuntoalueet

Hinta

Jakelu puh. 09 310 43297