

Kohtuuhintaisen asumisen mittaristo

Reetta Marttinen



Tutkimuskatsauksia
2023:4

Helsinki

Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia,
kaupunkitietopalvelut

Kohtuuhintaisen asumisen mittaristo

Reetta Marttinen

Tutkimuskatsausia
2023:4

Helsinki

Tiedustelut

Reetta Marttinen, p. 09 310 20545
etunimi.sukunimi(at)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

Reetta Marttinen

Kannen kuva

Maija Astikainen / Helsingin kaupunki

Kuviot

Reetta Marttinen, Sirkka Koski, kartta sivulla 36 Saara Patronen

Taitto

Lotta Haglund

Saavutettavuus

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

Verkossa

ISSN 2954-2189
ISBN 978-952-386-320-0

Sisältö

Esipuhe	4
Förord	5
Preface	6
Tiivistelmä	7
Sammanfattning	9
Summary	11
1 Johdanto	13
2 Tutkimuskysymykset ja menetelmät	16
3 Mitä kohtuuhintainen asuminen on?	18
4 Helsinkiläiset asutokunnat	23
5 Asumisen kustannukset Helsingissä	26
5.1 Vuokratkustannukset.....	27
5.2 Asumisoikeusasumisen kustannukset.....	28
5.3 Omistusasumisen kustannukset – miten ne laskettiin?.....	30
5.4 Omistusasumisen kustannukset	31
6 Kohtuullisen minimin viitebudjetit Helsingissä	33
7 Kohtuuhintaisen asumisen jakautuminen Helsingin postinumeroalueilla	35
8 Asutokuntien muuhun kulutukseen jäävä tulo	38
9 Kohtuuhintainen asuminen asutokunnan eri elinvaiheissa Helsingin asutokunnan eri osissa	42
9.1 Asumisoikeusasuminen	42
9.2 Omistusasuminen	44
9.3 Vuokra-asuminen.....	46
10 Johtopäätökset	48
Lähteet	50
Liitteet	51

Esipuhe

Asuminen on yksi keskeisistä kaupunkikehitykseen ja asukkaiden elinoloihin vaikuttavista tekijöistä. Asuntotuotanto ja olemassa olevan asuntokannan laatu muovaavat kaupunkirakennetta ja ohjaavat kotitalouksien muuttopäätöksiä ja asumisvalintoja. Eri-tyisesti asumisen hinnalla on keskeinen vaikutus siihen, kenellä on varaa asua kaupungissa ja sen eri asuinalueilla. Asumisen hinta on Helsingissä muuta maata korkeampi, ja samalla hintaerot kaupunginosien välillä ovat suuria. Hintatasoltaan edullisimmilla alueilla asumisen hinta vastaa suunnilleen muun Helsingin seudun tasoa, kun taas kalteimmilla alueilla keskineliöhinnat ovat huomattavasti korkeampia.

Tässä tutkimuskatsauksessa tarkastellaan asumisen kohtuuhintaisuutta Helsingissä asuntomarkkinoiden eri sektoreilla, erilaisissa hallintamuodoissa ja asuinalueilla sekä eri elinvaiheissa olevien kotitalouksien näkökulmasta. Katsauksen lähtökohtana on Helsingin Asumisen ja maankäytön toteutusohjelmaan (AM-ohjelma) kirjattu tavoite, jonka mukaan kaupungin tulee kehittää mittaristo kohtuuhintaisen asumisen analysointia ja seurantaa varten.

Asumisen kohtuuhintaisuudelle on tutkimuskirjallisuudessa erilaisia määritelmiä. Tässä katsauksessa kohtuuhintaisuutta on lähestytty asumisen kustannusten ja tulojen välisen suhteen näkökulmasta. Asuminen on katsottu kohtuuhintaiseksi, mikäli siihen kuluu korkeintaan 40 prosenttia kotitalouden käytettävissä olevista tuloista. Lisäksi on vertailtu asumisen ja muiden välttämättömien elinkustannusten jälkeen kotitalouksille jäävän tulon suuruutta eri hallintasuhteissa, asuinalueilla ja elinvaiheissa.

Katsauksen tulokset osoittavat, että asuminen on kohtuuhintaista 22 prosentille helsinkiläisistä asuntokunnista tässä katsauksessa käytetyillä rajauksilla määriteltynä. Suuri osa Helsingin 82 postinumeroalueesta rajautuu kohtuuhintaisen omistus-asumisen ulkopuolelle. Keskituloisen kotitalouden tulotasolla asunnon ostaminen on kohtuuhintaista vain 20 postinumeroalueella. Samalla on kuitenkin muistettava, että raportissa käytetty kohtuuhintaisuuden määritelmä perustuu tiettyihin vakiointeihin ja keskiarvoihin. Todellisuudessa asuntojen koko, hinta ja kotitalouksien tulotaso ovat kullakin asuinalueella moninaisempia. Esimerkiksi pienemmissä asunnoissa asuminen voi olla kohtuuhintaisempaa useammalle asuntokunnalle, kuin miltä katsauksessa esitettyjen esimerkkien perusteella vaikuttaisi.

Lapsiperheet ovat Helsingin asuntomarkkinoilla heikoimmassa asemassa asumisen kohtuuhintaisuuden näkökulmasta. Eri-tyisesti heidän tilannettaan on syytä seurata jatkossakin. Korkeilla asuinkustannuksilla voi olla vaikutusta Helsingin veto- ja pitovoimaisuuteen eri asukasryhmien näkökulmasta. Kohtuuhintaisen asumisen mittaristoa voidaan hyödyntää asuntomarkkinoiden nykytilan ja toimintaympäristön muutosten kuvauksessa sekä työkaluna asumiskulujen suuruuden arvioinnissa erilaisissa asumisen vaihtoehtoissa.

Helsingissä kesäkuussa 2023

Katja Vilkama
tutkimuspäällikkö
Kaupunkitietopalvelut
Helsingin kaupunki

Förord

Boende är en av nyckelfaktorerna som påverkar stadsutvecklingen och invånarnas levnadsvillkor. Bostadsproduktionen och kvaliteten på det befintliga bostadsbeståndet formar stadsstrukturen och styr hushållens beslut att flytta och bostadsval. Särskilt bostadspriser har stor betydelse för vem som har råd att bo i staden och dess olika bostadsområden. Bostadspriserna i Helsingfors är högre än i resten av landet och samtidigt är prisskillnaderna mellan stadsdelarna stora. Prisnivån i de mest förmånliga stadsdelar motsvarar ungefär priserna i resten av Helsingforsregionen, medan genomsnittliga kvadratmeterpriserna i de dyraste områdena är betydligt högre.

Denna forskningsöversikt undersöker boende till rimliga pris i Helsingfors inom olika sektorer av bostadsmarknaden, i olika besittningsformer och bostadsområden och utifrån hushållens perspektiv i olika livscyklifaser. Utgångspunkten för översikten är det delmål som registrerats i Genomförandeprogram för boende och härmed sammanhängande markanvändning (BM-programmet), enligt vilket staden ska utveckla en mätare för analys och uppföljning av boende till rimligt pris.

Boende till rimligt pris har olika definitioner i forskningslitteraturen. I denna översikt har boende till rimligt pris behandlats utifrån förhållandet mellan boendekostnader och inkomster. Boende anses vara till rimligt pris om det inte förbrukar mer än 40 procent av hushållets disponibla inkomst. Dessutom har hushållets återstående inkomster efter boendekostnader och andra nödvändiga levnadskoster jämförts i olika besittningsformer, bostadsområden och livscyklifaser.

Resultaten av översikten visar att 22 procent av bostadshushållen boende är till rimligt pris i Helsingfors, enligt gränsdragningarna i denna översikt. En stor del av Helsingfors 82 postnummerområden är begränsade till rimligt prissatta ägarbostäder. På inkomstnivån för ett hushåll med medelinkomst är det rimligt att köpa en bostad i endast ett 20 postnummerområde. Samtidigt måste man dock komma ihåg att definitionen av rimligt pris som används i rapporten bygger på vissa standardiseringar och medelvärden. I verkligheten är bostädernas storlek, pris och inkomstnivå mer varierande i varje bostadsområde. Till exempel kan det vara billigare att bo i mindre lägenheter för fler bostadshushållen än vad det verkar utifrån de exempel som presenteras i översikten.

Barnfamiljer har den sämsta positionen på bostadsmarknad i Helsingfors ur boendets rimlighetssynpunkt. Framför allt bör deras situation övervakas i framtiden. Höga boendekostnader kan påverka attraktionskraft och retentionskraft av Helsingfors ur olika invånargrupperns synvinkel. Rimligt prissatta boendets mätare kan användas i beskrivningen av det läget på bostadsmarknadens och operativ miljöns nuvarande tillstånd, och som ett verktyg för att utvärdera bostadskostnadernas storlek i olika boendialternativ.

I Helsingfors i juni 2023

Katja Vilkama
forskningschef
Stadsforskning och -statistik
Helsingfors stad

Preface

Housing is one of the key factors affecting urban development and the living conditions of residents. Housing production and the quality of the existing housing stock shape the urban structure and guide households' decisions to move and housing choices. In particular, the price of housing has a key impact on who can afford to live in the city and its different residential areas. The housing prices in Helsinki are higher than in the rest of the country, and at the same time the price differences between neighbourhoods are large. Housing prices in the more inexpensive neighbourhoods is roughly equivalent to the level of the rest of the Greater Helsinki region, while in the most expensive areas, the average price per square meter is significantly higher.

This research review examines the housing affordability in Helsinki in different sectors of the housing market, in different tenure types and residential areas, and from the perspective of households in different stages of their lifecycle. The starting point of the review is a target of the Implementation Programme on Housing and Related Land Use of the City of Helsinki, according to which the city must develop an index for the analysis and monitoring of affordable housing.

Housing affordability has different definitions in the research literature. In this review, affordability has been approached from the perspective of the relationship between housing costs and income. Housing is considered affordable if it consumes no more than 40 percent of the household's disposable income. In addition, the amount of income remaining for households after housing and other necessary living costs has been compared in different tenure types, neighbourhoods, and stages of lifecycle of the dwelling units.

The results of the review show that housing is affordable for 22 percent of Helsinki's housing units, as defined by the limits used in this review. A large part of Helsinki's 82 postal code areas is limited to affordable housing. Buying a home is affordable in only 20 postal code areas with the average income level of a household. At the same time, however, it must be kept in mind that the definition of affordability used in this review are based on certain standardisations and averages. In reality, the size of housing, housing prices and income level of households are more varied in different residential areas. For example, living in smaller apartments may be more affordable for more dwelling units than it would seem based on the examples presented in the review.

Families with children are in the weakest position in Helsinki's housing market from the perspective of housing affordability. In particular, their situation should be monitored in the future. High housing costs can have an impact on Helsinki's attractiveness and holding power from the point of view of different groups of residents. The affordable housing index can be used in the description of the current state of the housing market and changes in the operating environment, and as a tool for evaluating the amount of housing costs in different housing options.

Helsinki, June 2023

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

Tiivistelmä

Asuminen on Helsingissä muuta Suomea kalliimpaa. Asuntojen hinnat ovat kolminkertaistuneet Helsingin keskustassa ja sen ympäröivillä alueilla vuosituhannen alusta. Lähiövyöhykkeelläkin asuntojen hinnat ovat kaksinkertaistuneet. Asuntojen vuokrat nousevat hintoja hitaammin, mutta niin ikään vuokrat ovat Helsingissä muuta maata korkeammat. Asumisen kustannusten tiedetään olevan asuntokuntien suurin kuukausittainen menokohde. Välittömien asumisen kustannusten (asuntojen vuokrien, asuntolainan lyhennysten ja vastikkeiden) ohella viimeiseen vuoden aikana kuluttajahinnat, kiinteistöjen ylläpidon kustannukset ja asuntolainojen korot ovat nousseet. Nämä ovat nostaneet entisestään Helsingin korkeita elinkustannuksia.

Helsingin kaupunki asetti yhdeksi Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma 2020) tavoitteeksi kehittää ”kohtuuhintaisen asumisen analysointiin mittaristo, joka mittaa tulojen ja asumismenojen suhdetta”. Tavoitekirjauksessa määritellään, että mittaristolla tulee voida verrata asumismenojen ja tulojen keskinäistä suhdetta eri kokoisissa kotitalouksissa sekä eri asumismuodoissa. Tämä tavoitekirjaus toimi tutkimuksen lähtökohtana.

Asumisen kohtuuhintaisuutta lähestytään tässä tutkimuksessa eri elinvaiheissa ja asumismuodoissa asuntokuntien tulotason ja kotitalouskohtaisten viitebudjettien avulla. Helsingin yliopiston kuluttajatutkimuskeskus toteutti mittaristoa varten viitebudjettilaskelman, jota hyödynnettiin tutkimuksessa. Asuntokuntien elinvaiheen, asumismuodon ja tulotason määrittelyyn hyödynnettiin Tilastokeskukselta tilattua aineistoa. Asumisen kustannusten laskennassa käytettiin Suomen virallisen tilaston tietoja asuntojen keskineliövuokrasta ja -hinnoista, Nordean asuntolainalaskuria, Alma Median asuntomarkkinoiden tietopalvelua ja Pellervon taloustutkimuksen asumismenolaskuria. Tarkasteluajankohdaksi otettiin vuosi 2021 asuntojen hintojen ja vuokrien sekä viitebudjettien osalta ja vuosi 2020 tulojen osalta, jotka olivat viimeisimmät käytettävissä olevat tiedot laskelmien toteuttamisen ajankohtana. Asuntolainojen korkojen tarkasteluajankohdaksi otettiin lokakuu 2022, jolloin niiden taso voitiin pitkän nollakorkojakson jälkeen määrittellä maltillisesti. Tarkastelu rajattiin asuntokuntiin, jotka eivät saa asumis- tai toimeentulotukea. Tämänkaltaisia asuntokuntia oli Helsingissä 210 256.

Kohtuuhintaisen asumisen tarkastelusta voidaan tunnistaa kolme näkökulmaa. Kuluttajavalintojen näkökulma lähtee siitä, että kuluttaja määrittelee asumisen valinnoiltaan sen, mikä on kohtuuhintaista. Kuluttaja valitsee sellaisen asunnon, johon sillä on elämäntilanteessaan varaa ja sen kautta määrittyy myös asumisen laatutekijät, kuten asunnon sijainti ja koko. Toisessa näkökulmassa kohtuuhintaiseksi asumiseksi määritellään säännelty asuntotuotanto.

AM-ohjelman kirjaus määrittelee kolmannen, normatiivisen näkökulman, jota hyödynnettiin tämän tutkimuksen lähtökohtana. Normatiivisella näkökulmalla tarkoitetaan kohtuuhintaisuuden määritelmää, jossa asumisen kustannuksia tarkastellaan suhteessa tuloihin tai asumisen ja muiden elinkustannusten jälkeen jäävää tuloa suhteessa muuhun kulutukseen tai säästöön. Kohtuuhintainen asuminen määriteltiin tutkimuksessa hyödyntäen EUROSTATin ja UN Habitatin määritelmää, joka katsoo asumiskustannusten olevan kohtuulliset, jos ne vievät enintään 40 prosenttia asuntokunnan käytettävissä olevasta tulosta. Sen lisäksi kohtuuhintaisuutta tarkastellaan asumisen kustannusten ja muiden, viitebudjetin mukaisten elinkustannusten jälkeen asuntokunnille käyttöön jäävän tulon kautta.

Kaikkiaan 22 prosentilla helsinkiläisistä asuntokunnista asuminen on kohtuuhintaista, kun huomioidaan sekä vuokra- ja omistusasuntojen asumiskustannukset ja mittariksi asetetaan 40 prosenttia tuloista. Helsingin 82 postinumeroalueesta 20:llä on kes-

kimääräisellä helsinkiläisen asuntokunnan käytettävissä olevalla rahatulolla mahdollista omistaa asunto siten, että asumisen kustannukset eivät ylitä kohtuuhintaisuuden rajaa. On kuitenkin huomioitava, että näissä tarkasteluissa asunnon keskikooksi on määritelty helsinkiläisen asunnon keskiarvo, 62 m², jolloin käytännössä pienemmissä asunnoissa asuminen ja niiden omistaminen on useammalle kohtuuhintaista. Toisaalta samaan aikaan suurempien asuntojen osalta todennäköisesti kohtuuhintaisuus toteutuu harvemmin.

Sekä omistus- että vuokra-asumisessa asumisen kustannusten jälkeen vähiten muuhun kulutukseen jää tuloa lapsiperheasuntokunnilla. Laskelma ei kuitenkaan huomioi sitä mahdollisuutta, että perheelliset asuntokunnat voivat asua tiiviimmin pienemmissä asunnoissa. Omistusasumisessa on myös todennäköistä, että asuntokunnalla on ollut aiempaa asunto-omaisuutta tai muita varallisuuden lähteitä, joita se on voinut hyödyntää suuremman asunnon hankinnassa. Lisäksi esitetyt laskelmat perustuvat kaikkien asuntokuntien käytettävissä olevan rahatulon keskiarvoon. Niinpä todellisuudessa asuntokuntien tulot vaihtelevat eri ryhmien sisällä ja osalle jää enemmän käyttöön rahaa välttämättömien kustannusten jälkeen. Myöhemmissä tarkasteluissa onkin kiinnitettävä erityistä huomiota perheellisten asuntokuntien tilanteen yksityiskohteisempaan tarkasteluun.

Asumisen kohtuuhintaisuus antaa elinvaiheittain hyvin samankaltaisen kuvan, kun asumisen kustannuksista vähennetään kohtuullisen asumisen mittarin mukainen kustannusten maksimimäärä. Heikoimmassa asemassa ovat nuoriso- ja opiskelija-asunnoissa asuvat sekä perheelliset asuntokunnat. Asumisoikeusasunnoissa ja omistus-asunnoissa asuvilla asuntokunnilla asumisen kustannukset ovat vuokralla asumiseen verrattuna korkeammat ja rahaa jää vähemmän käteen.

Raportissa esitettyjen esimerkkien tavoitteena on kuvata mittaristoa varten tehtyä työtä, toimintamekanismia ja niiden tuomia mahdollisuuksia tarkastella asuntokuntien asemaa Helsingin asuntomarkkinoilla. Asuntopolitiikan tietoinformoidun johtamisen välineenä tarvitaan tarkempaa syventymistä eri elinvaiheiden ja erilaisissa asumismuodoissa asuvien asuntokuntien asumisen kohtuuhintaisuuteen kaupungin eri alueilla. Silti esimerkeistä voidaan havaita kysymyksen kompleksisuus: Helsingin asuntomarkkinoilla asuntokuntien tilanteet poikkeavat toisistaan niin tulojen kuin asumisen kustannusten näkökulmasta. Koko pääkaupunkiseudun kattavilla asuntomarkkinoilla kuluttajan valintatilanteeseen vaikuttavat myös Helsingin ulkopuolella olevat vaihtoehdot, joiden kartoittamiseen on edelleen syytä kiinnittää huomiota. Tällä on etenkin merkitystä, jos Helsingissä tai jollakin sen alueella asuntojen hinnat karkaavat tiettyjen väestöryhmien ulottumattomiin.

Sammanfattning

Att bo i Helsingfors är dyrare än på andra håll i Finland. Lägenhetspriserna har tredubblats i Helsingfors centrum och dess omgivningar sedan millennieskiftet. Även i ytterområden har lägenhetspriserna fördubblats. Lägenhetshyrorna stiger långsammare än priserna, men hyrorna är också högre i Helsingfors än i resten av landet. Boendekostnaderna är kända för att vara den största månatliga utgiftsposten för en bostadshushåll. Utöver de direkta boendekostnader (hyror, amorteringar av bostadslån och bolagsvederlaget) har konsumentpriserna, kostnaderna för fastighetsunderhåll och bostadslåneräntorna stigit det senaste året. Dessa har ytterligare ökat de höga levnadskostnaderna i Helsingfors.

Helsingfors stad satte som ett av delmålen i programmet för genomförande av bostäder och relaterad markanvändning (BM-program 2020) att utveckla ”en mätare som mäter förhållandet mellan inkomster och boendeutgifter utvecklas för analys av hur boende till rimligt pris realiserar.” I delmålen definieras att med mätaren ska förhållandet mellan boendeutgifter och inkomster jämföras i hushåll av olika storlek och i olika boendeformer. Denna delmålsättning fungerade som utgångspunkten för studien.

I denna studie boende till rimliga pris undersöks genom bostadshushållernas livscykel, bostadstyp, inkomstnivå och referensbudgetar. Centret för konsumentforskning vid Helsingfors universitetet genomförde referensbudgeten som användes i denna studie. En bostadshushållens livscykel, bostadstyp och inkomstnivå fastställdes med beställda material från Statistikcentralen. Boendekostnaderna i både hyres- och ägarbostäder fastställdes av Finlands officiella statistik, Nordeas bolånekalkylator, Alma Medias bostadsmarknads databas och Pellervo ekonomiska forskningsinstitutens bostadskostnads-kalkylator. År 2021 var analysperioden för bostadspriser, hyror och referensbudget. Inkomstanalysen är baserad på år 2020 som var den senaste tillgängliga data medan beräkningarna utfördes. Bolåneräntorna är från oktober 2022, vilket gjorde det möjligt att definiera räntorna på ett måttligt sätt. Analysen omfattar 210 256 bostäder.

Tre perspektiv kan identifieras vid undersökning av boende till rimliga pris. I konsumentvals-perspektivet definierar konsumenten boende till rimliga pris med sina bostadsval. Konsumenterna väljer en lägenhet som de har råd med i sitt respektive skede av livet. Därmed bestäms också standarden på bostäder, såsom läge och storlek på lägenheten av vad konsumenten har råd med. I ett annat perspektiv består prisvärda bostäder av reglerad bostadsproduktion.

BM-programmets delmål definierar ett tredje, normativt perspektiv som använts som utgångspunkt för denna studie. Det normativa perspektivet syftar på definitionen av boende till rimliga pris, där boendekostnader betraktas i relation till inkomst, eller inkomst som återstår efter boende och andra levnadskostnader för annan konsumtion eller sparande. Boende till rimliga pris definierades i studien med hjälp av definitionen av EUROSTAT och UN Habitat, som anser att boendekostnaderna är rimliga om de inte tar mer än 40 procent av den disponibla inkomsten för bostadshushållen. Utöver det undersöks rimlighet genom kvarstående inkomster för annan konsumtion efter boendekostnader och andra levnadskostnader enligt referensbudgetarna.

Boende är till rimliga pris för 22 procent av bostäderna i Helsingfors när man tar hänsyn till bostadskostnaderna i hyres- och ägarbostäder och gränsen för boende till rimliga pris sätts till 40 procent av inkomsten. I 20 av Helsingfors 82 postnummernområden är det möjligt att äga en lägenhet som inte överstiger gränsen för boende till rimliga pris med den genomsnittliga disponibla inkomsten för en bostadshushåll i Helsingfors. Det bör dock noteras att i dessa observationer har den genomsnittliga storleken på lägenheten definierats med den genomsnittliga storleken på en lägenhet

i Helsingfors, 62 m². I praktiken är det rimligt att bo i mindre lägenheter och äga dem för ett större antal bostadshushåller. Å andra sidan är de större lägenheterna sannolikt mindre rimligt prissatta.

Efter boendekostnader och andra obligatoriska levnadskostnader finns det minsta beloppet kvar till övrig konsumtion i familjebostadshushåller, i både ägar- och hyresbostäder. Mätaren tar dock inte hänsyn till att familjer kan bo tätare i mindre lägenheter. I ägarbostäder är det också troligt att familjebostadshushåller hade tidigare bostadstillgångar eller andra förmögenhetskällor som de kunde ha använt för att köpa en större lägenhet. Dessutom baseras de presenterade beräkningarna på den genomsnittliga disponibla inkomsten för bostäder. Så inkomsterna för bostadshushåller varierar inom olika grupper av människor, och vissa har mer pengar efter nödvändiga utgifter. Vid efterföljande undersökningar måste särskild uppmärksamhet ägnas en mer detaljerad genomgång av familjebostädernas situation.

Boende till rimliga pris ger en mycket likartad bild när man tittar på situationen för bostäder i olika stadier av livscykel och när rimliga boendekostnader dras av från de faktiska bostadskostnaderna. Familjer och bostadshushåller som bor i ungdoms- och studentbostäder har den svagaste situationen. Boendekostnaderna är högre i ägar- och bostadsrättsbostäder än i hyresbostäder och det finns generellt mindre pengar kvar till övriga konsumtion.

Målet i denna rapport är att med exempel beskriva det arbete som gjorts för mätaren, dess funktionsmekanismer och de möjligheter de ger att ytterligare undersöka bostadshushållernas ställning på Helsingfors bostadsmarknad. Som ett verktyg för kunskapsinformerad förvaltning av bostadspolitiken behövs en mer detaljerad översyn av bostadshushåller i olika livsskeden och boende i olika boendetyper. Ändå kan frågans komplexitet ses av exemplen: på Helsingfors bostadsmarknad skiljer sig situationen för bostadshushåller från varandra både vad gäller inkomster och bostadskostnader. Detta är särskilt viktigt om bostadspriserna i Helsingfors eller i något av dess stadsdelar blir utom räckhåll för vissa grupper av invånare.

Summary

Housing in Helsinki is more expensive than in the rest of Finland. Housing prices have tripled in the city centre and its' surrounding areas from the beginning of the millennium. Even in the suburban area the housing prices have doubled. The rents have risen in a slower pace than housing prices. However, the rents are also higher in Helsinki than in the rest of the country. Housing is known to be the highest living cost. In addition to the direct costs of housing (rents, mortgage payments maintenance fees), consumer prices, building maintenance costs and mortgage interests have increased. These have further increased expensive living costs in Helsinki.

In the Implementation Programme on Housing and Related Land Use the City of Helsinki set as one of the targets to “develop an affordable housing index for analysing the ratio of income and housing costs”. The target also defines that the index should also work as means to compare income and housing costs in different types of households and type of tenure. This target was the starting point to this study.

In this study affordable housing is approached through dwelling units' life cycle, housing type, income level and reference budgets. The Centre for Consumer Society Research of the University of Helsinki produced the reference budget, that was utilised in this study. The life cycle, housing type and income level of a dwelling units were determined with a commissioned data from Statistics Finland. The housing costs in both rental and owner-occupied housing were determined by Official Statistics of Finland, Nordea bank mortgage calculator, Alma Media's housing marked database and Pellerovo Economic Research's housing cost calculator. Year 2021 was the period of analysis for housing prices, rents, and reference budget. The income analysis is based on year 2020 which was the newest available data while the the results were calculated. The mortgage interest rates date to October 2022, which made it possible to define the interests in a moderate manner. The analysis covers 210 256 dwelling units.

Three perspectives can be identified in reviewing of affordable housing. In the consumer choice perspective, the consumer defines housing affordability with their housing choices. The consumers choose an apartment that they can afford in their respective stage of life. Thus, the standards of housing, such as the location and the size of the apartment are also determined by what the consumer can afford. In another perspective, affordable housing consists of regulated housing production.

The target of the AM programme defines a third, normative perspective, to be used as a starting point for this study. The normative perspective refers to the definition of affordability, where housing costs are considered in relation to income, or income remaining after housing and other living costs for other consumption or savings. Affordable housing was defined in the study with using the definition of EUROSTAT and UN Habitat, which considers housing costs to be affordable if they take no more than 40 percent of the disposable income of the dwelling unit. In addition to that, affordability is examined through remaining income for other consumption after housing costs and other living costs according to the reference budgets.

Housing is affordable to 22 percent of dwelling units in Helsinki when housing costs in rental and owner-occupied housing is taken into account and the limit of housing affordability is set to 40 percent of income. In 20 of Helsinki's 82 postal code areas, it is possible to own an apartment that does not exceed the limit of affordability with the average disposable income of a dwelling unit in Helsinki. However, it should be noted that in these observations, the average size of the apartment has been defined with the average size of an apartment in Helsinki, 62 m². In practice, living in smaller apart-

ments and owning them is affordable to larger number of dwelling units. On the other hand, the larger apartments are likely to be less affordable.

After housing costs and other mandatory living expenses, the least amount left for other consumption is in family dwelling units, in both owner-occupied and rental housing. However, the index does not take into account that families may live more closely together in smaller apartments. In owner-occupied housing, it is also likely that the family dwelling units had previous housing assets or other sources of wealth that they could have used to purchase a larger apartment. In addition, the presented calculations are based on the average disposable income of dwelling units. So the income of dwelling units varies within different groups of people, and some have more money left over after necessary expenses. In subsequent reviews, special attention must be paid to a more detailed review of the situation of family dwelling units.

The housing affordability gives a very similar picture when looking into the situation of dwelling units in different stages of lifecycle and when affordable housing costs are deducted from the actual housing costs. The families and dwelling units living in youth and student housing are in the weakest position. The housing costs are higher in owner-occupied and right-of-occupancy housing than in rental housing and there is generally less money left for other expenditure.

The goal in this report is to describe by the examples the work done for the index, its operating mechanisms, and the opportunities they bring to study further the position of dwelling units on the housing market of Helsinki. As a tool for knowledge informed management of housing policy, more detailed reviewing is needed on dwelling units in different stages of life and living in different housing types. Still, the complexity of the question can be seen from the examples: in housing market of Helsinki, the situations of dwelling units differ from each other in terms of both income and housing costs. This is especially important if housing prices in Helsinki or on one of its neighbourhoods become out of reach for certain groups of inhabitants.

1 Johdanto

Asuntojen hinnat ovat Helsingissä muuta maata korkeammat. Korkea asuntokysyntä Helsingin asuntomarkkinoilla kumpuaa kaupunkiin suuntautuvasta muuttoliikkeestä niin ulkomailta kuin kotimaastakin. Helsinki ja Helsingin seutu ovat perinteisesti houkutteleet erityisesti nuoria aikuisia koulutusmahdollisuuksillaan ja työpaikoillaan, mikä on taannut vuosien saatossa väkiluvun kasvun.

Asuntojen hinnat ovat nousseet kaikilla Helsingin neljällä kalleusalueella vuosituhanen alusta, mutta hintakehitys on vahvasti eriytynyt kaupungin eri osissa. Eriytymistä selittää se, että keskustassa ja sen liepeillä kalleusalueilla 1 ja 2, asuntojen hinnat ovat kolminkertaistuneet, kun kalleusalueilla 3 ja 4 asuntojen hinnat ovat kaksinkertaistuneet. Kalleimpien postinumeroalueiden asuntojen keskineliöhinnat ovat Suomessa täysin omassa luokassaan lukuun ottamatta yksittäisiä arvoasuntoja ja alueita muissa kaupungeissa. Edullisimpien postinumeroalueiden hintataso vertautuu nykyisellään muualle Helsingin seudulle. Esimerkiksi edullisimmalla, Jakomäki-Alppikylän, postinumeroalueella asuntojen keskineliöhinta vastaa kuta kuinkin Keravan, Järvenpään ja Nurmijärven keskineliöhintoja.

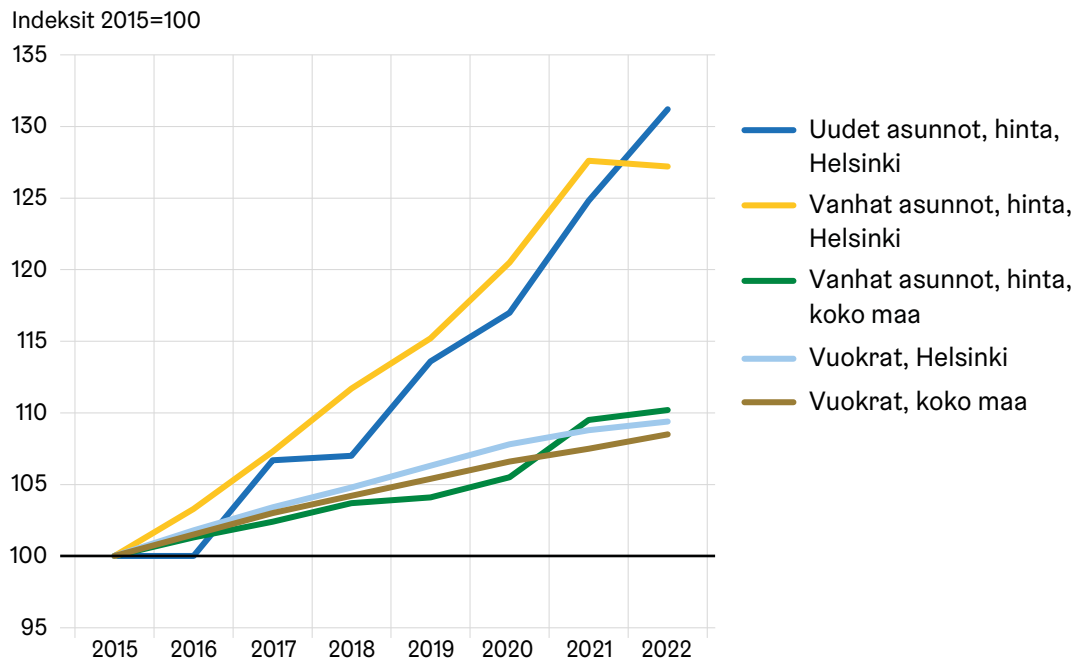
Koronaviruspandemian aikana asuntokauppa kävi Helsingissä ja koko pääkaupunki-seudulla kiivaana. Pian Uudenmaan koronasulun jälkeen asuntokaupalle löydettiin turvalliset tavat ja jo kesällä 2020 asuntoja myytiin enemmän kuin kesäaikaan aiemmin. Vuonna 2021 Helsingissä myytiin jo ennätysmäärä vanhoja osakeasuntoja (kerrostaloja rivitaloasuntoja). Kaipuu lisätilasta ja toisaalta hyvät vapaa-ajanviettomahdollisuudet useiden palveluiden ollessa suljettuina värjittivät koronaviruspandemian aikaista asuntokauppaa Helsingissä ja myös muualla Suomessa. Jo vuonna 2020 nähtiin merkittävä, 22 prosentin, kasvu rivitaloasuntojen kaupassa. Seuraavan vuoden rivitalokaupan kasvu ei ollut enää näin merkittävä, mutta jäi kuitenkin edellisen vuoden tasolle. Tämän kielii juuri tilantarpeen kasvusta. Vilkas asuntokauppa on ollut omiaan nostamaan entisestään korkeita asuntojen hintoja. (Marttinen & Bayar 2023.)

Asuntokauppojen määrä väheni ja asuntojen myyntiajat pitenevät vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä, ja tämän myötä myös asuntojen hinnat kääntyivät laskuun. Näiden taustalla arvioidaan olevan korkotason nousu historiallisen pitkän asuntolainojen nol-lakorkojakson jälkeen ja ennätysellisen heikko kuluttajaluottamus. Lienee myös luonnollista, että ennätysellisen asuntomarkkinatilanteen jälkeen asuntokauppa hiljenee. Taantuman kesto ja syvyys vaikuttavat siihen, kuinka pitkään asuntomarkkinatilanne jatkuu nykyisen kaltaisena (Kuvio 1). (Marttinen & Bayar 2023.)

Koronaviruspandemiasta johtuen vapaita tai vapautuvia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on Helsingissä ollut tarjolla huomattavasti enemmän kuin pandemiaa edeltävänä aikana. Maaliskuun 2023 lopulla vapaita tai vapautuvia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja oli Helsingissä edelleen noin puolta enemmän kuin pandemiaa edeltäneellä ajalla. Voidaan arvioida, että tähän vaikutti muun muassa nuorten aikuisten muuttoliikkeen hiipuminen, kun oppilaitoksissa opiskeltiin pääasiassa etänä. Lisäksi juuri nuorten aikuisten työllistämällä kohtaamisalalla (esim. ravintoloissa) nähtiin paljon lomautuksia ja irtisanomisia. Tämä näkyi korkeampana nuorisotyöttömyytenä. Tällä on välillisiä vaikutuksia nuorten aikuisten asumisen vaihtoehtoihin, kun tulot vähentyvät merkittävästi tai jopa katoavat kokonaan ja nuori joutuu turvautumaan tukiin. Paikoittain nämä tekijät ovat saattaneet vaikuttaa jopa siihen, että nuoret ovat luopuneet asunnostaan kokonaan ja muuttaneet esimerkiksi takaisin vanhempiensa luo. Nuorten muuttoliikkeen hidastuminen näkyi myös vapaarahoitteisen vuokramarkkinan lisäksi esimerkiksi Helsingin opiskelija-asuntosäätiön hakemusten määrässä (Marttinen & Bayar 2023).

Kuitenkin esimerkiksi syksyllä 2022 HOAS on raportoinut saaneensa aiempaa enemmän hakemuksia.

Kuvio 1. Asuntojen hinta- ja vuokrakehitys Helsingissä ja koko maassa vuosina 2015–2022, indeksit 2015=100. (Aineistolähde: Tilastokeskus)



Viimeaikaisesta kehityksestä huolimatta asuntojen korkeista hinnoista seuraa, että asumiskustannukset ovat Helsingissä edelleen korkeammat kuin keskimäärin muussa maassa. Asuntojen korkeat hinnat nostavat myös vuokria välillisesti, etenkin vapaa-rahoitteisten vuokra-asuntojen osalta. Asuntojen korkeat hinnat ja muiden asumis- ja elinkustannusten nousu maailmantalouden kurimuksessa voivat olla pienituloisille kohtalonkysymyksiä. On myös mahdollista, että asuntojen korkeat hinnat Helsingissä toimivat työntekijöinä muualle Helsingin seudulle tai jopa pidemmälle, kun tarjolla on hyvien liikenneyhteyksien päässä edullisempia, paremmin toiveita vastaavia asuntoja. Toisaalta esimerkiksi palvelualojen työtehtävät vaativat usein läsnätyöskentelyä, jonka vuoksi Helsingissä on edelleen tarvetta kohtuuhintaisille asunnoille, jotka vastaavat eri elinvaiheissa olevien asuntokuntien asumisen tarpeisiin ja toiveisiin.

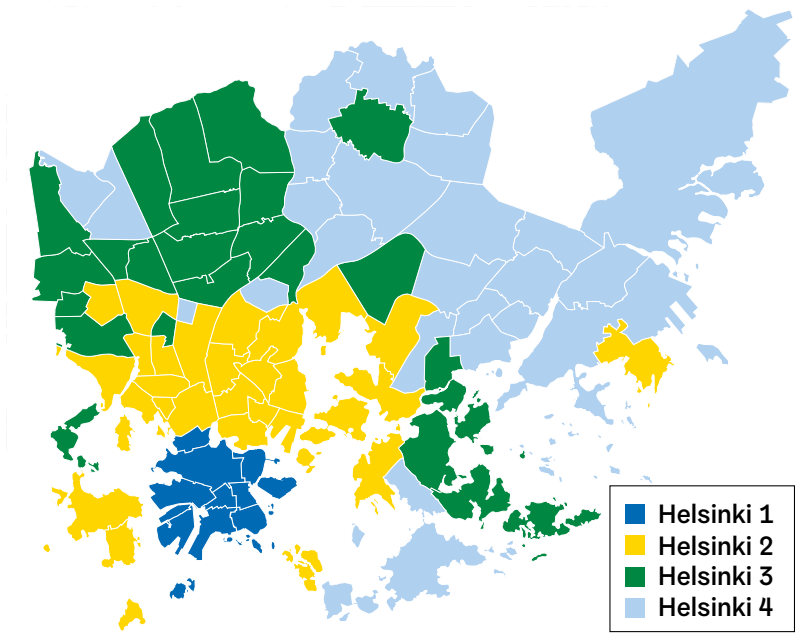
Niinpä vuoden 2020 syksyllä hyväksytyssä Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa asetettiin tavoitteeksi ”kehittää kohtuuhintaisen asumisen toteutumisen analysointiin mittaristo, joka mittaa tulojen ja asumismenojen suhdetta” (Helsingin kaupunki 2021: 70). Niin ikään tavoitteen määrittelystä on kirjattu ohjelmaan, että mittaristolla ”verrataan asumismenojen ja tulojen keskinäistä suhdetta eri kokoisissa kotitalouksissa sekä eri asumismuodoissa”.

Kohtuuhintaisen asumisen mittariston tuottaminen toteutettiin Helsingin kaupungin kaupunginkansliassa Asuminen-yksikössä. Kohtuuhintaisen asumisen mittaaminen on haastava tehtävä sekä määritelmällisesti että tarvittavien aineistojen suhteen. AM-ohjelman tavoitekirjaus määritteli lähestymistavan selkeästi ja ohjasi mittarin valintaa. Kohtuuhintaisuuden määritelmässä hyödynnettiin aikaisempaa tutkimuskirjallisuutta. Asumisen kohtuuhintaisuuden mittaaminen vaatii myös muiden elinkustannusten kuvaamista, jotta voidaan tuoda esiin elinkustannusten kokonaisuutta ja vaikutuksia esimerkiksi mahdollisuuksiin ostaa tulevaisuudessa tarpeita ja toiveita paremmin vastaava asunto. Apuna tässä käytettiin Helsingin yliopiston kuluttajatutkimuskeskuksen

viitebudjettilaskelmia. Kuluttajatutkimuskeskuksesta apuna ollut Anna-Riitta Lehtinen toteutti myös raportissa olevan kansainvälisen tarkastelun asumisen kustannuksista viitebudjeteissa.

Työläimmäksi työssä osoittautui omistusasumisen kustannusten selvittäminen. Tähän tarvittavan aineiston saaminen Tilastokeskuksesta vei kuviteltua kauemmin ja aiheutti viivästystä mittariston valmistelun alkuperäiseen aikatauluun. Kohtuuhintaisen asumisen mittariston voidaan katsoa olevan eräänlainen nykytilan ja toimintaympäristön kuvaus sekä työkalu asumiskulujen tason arviointiin erilaisille asutokunnille sekä erilaisissa asumisen vaihtoehdoissa. Tässä raportissa esitetään mittariston avulla tehtyjä, valittuja tarkasteluja, mutta mittaristo mahdollistaa hyvin erilaisia, täsmällisempiä tarkasteluja niin asutokuntien että asumisvaihtoehtojen ominaisuuksien mukaan.

■ Kalleusalueet 2022



2 Tutkimuskysymykset ja menetelmät

Vuoden 2020 syksyllä hyväksytyn Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa (AM-ohjelma) yhdeksi tavoitteista asetettiin kohtuuhintaisen asumisen mittariston luominen:

”Kehitetään kohtuuhintaisen asumisen toteutumisen analysointiin mittaristo, joka mittaa tulojen ja asumismenojen suhdetta. Verrataan asumismenojen ja tulojen keskinäistä suhdetta eri kokoisissa kotitalouksissa sekä eri asumismuodoissa.”

Tästä kirjauksesta tutkimuskysymyksiksi johdettiin seuraavat:

1. *Mitä kohtuuhintaisella asumisella tarkoitetaan?*
2. *Miten kohtuuhintainen asuminen toteutuu erilaisille asutokunnille Helsingin eri osissa?*
3. *Miten asumisen kustannukset suhteutuvat eri elinvaiheissa olevien asutokuntien tuloihin Helsingin eri osissa?*
4. *Kuinka paljon eri elinvaiheissa olevilla asutokunnilla jää käytettävissä olevaa rahatuloa muuhun kulutukseen ja säästöön asumisen ja muiden elinkustannusten jälkeen?*

AM-ohjelman tavoitekirjaus määrittelee normatiivisen lähestymistavan mittariston lähtökohdaksi. Tämän vuoksi määritelmäksi rajattiin 40 prosenttia tuloista. Valinta perustuu UN Habitatin ja EUROSTATin käyttämiin määritelmiin kohtuuhintaisesta asumisesta (Eurostat 2021). Raportissa käsitellään kuitenkin lyhyelti myös, miltä kohtuuhintainen asuminen näyttää muista näkökulmista tarkasteltuna.

Seuraavassa luvussa kuvataan asumisen kohtuuhintaisuuden mittaamisen monimutkaisuutta, joka on tunnistettu Helsingin kohtuuhintaisen asumisen mittariston luomisessa.

Asumisen kohtuuhintaisuutta tässä raportissa mitataan asutokuntien tulotason, kotitalouskohtaisten viitebudjettien ja asumisen kustannusten avulla. Helsingin yliopiston kuluttajatutkimuskeskus toteutti tarkoitukseen vuoden 2021 mukaisesti lasketun Helsingin viitebudjetin, jossa niin sanottuja elinkustannuskoreja tarkasteltiin kotitalouksien elinvaiheiden mukaan. Tulotiedot poimittiin Asutokunnan kohdentuminen asutokuntien sosioekonomisten tekijöiden mukaan -aineistosta (myöhemmin kohdentumisaineisto), joka räätälöitiin Tilastokeskuksen tutkijapalveluissa Helsingin kaupungin käyttöön. Asuntojen hinta ja vuokratiedot poimittiin Tilastokeskuksen Suomen virallisesta tilastosta (SVT). Asuntojen keskineliöhinnat laskettiin postinumeroalueittaisesta tiedosta siltä osin, kun tietoa oli käytettävissä toteutuneista asutokaupoista. Puuttuvilta osin keskineliöhinnat laskettiin Alma Median asuntomarkkinoiden tietopalvelun pyyntihintojen perusteella. Vuokratkustannukset sen sijaan oli mahdollista laskea kalleusalueiden mukaan, sillä niiden osalta Tilastokeskuksen aineistoihin ei kohdistu vastaavia salauksia kuin omistusasumisen aineistoihin. Asuntolainojen laskenta toteutettiin Nordean asuntolainalaskurin mukaan lokakuun 2022 korkotason mukaisesti.

Laskentamallissa jouduttiin yhteensovittamaan tietoja niin hintatietojen kuin viitebudjeteissa olevien elinvaiheiden osalta. Asuntojen hintatilastot perustuvat postinumero-kohtaisiin tarkasteluihin, kun taas kohdentumisaineistossa aluejako perustuu Helsingin osa-alueisiin (ts. kaupunginosaan). Niinpä tulotietojen toteuttamista varten toteutettiin

aluejako, jossa osa-alueet sijoitettiin asuntokannan mukaisesti postinumeroalueille. Vastaavasti kohdentumisaineistossa oli käytössä laajempi luokitus asuntokuntien elin-vaiheille kuin mikä oli käytettävissä kotitalouksien elinvaiheista viitebudjeteissa. Niinpä viitebudjetista poimittiin lähimmäksi oletetun kotitalouden kuukausittaiset elinkustannukset asuntokuntien elinvaiheiden yhteyteen. Myös eri elinvaiheessa olevien asuntokuntien asunnon koko perustuu tutkimuksen toteuttajan tekemiin valintoihin. Tarkemmat kuvaukset kunkin työvaiheen toteutuksesta löytyvät aiheita käsittelevistä alaluvuista.

Tässä raportissa tarkastelut perustuvat pääasiallisesti vuoden 2021 asumisen kustannuksiin. Valinta perustuu tutkimuksen toteutuksen ajankohtaan, jolloin käytettävissä oleva, vahvistettu asuntojen hintatieto oli vuodelta 2021. Samoin viitebudjetit on toteutettu vuoden 2021 hintatason mukaan. Kohdentumisaineiston tarkasteluajankohta on vuodelta 2020, joka puolestaan oli uusin tarkasteluajankohta näille rekisteriaineistoille. Tulotaso ei vaihtele vuodesta toiseen kovinkaan paljoa, jolloin sen vertaaminen asumisen kustannuksiin ja muihin välttämättömiin elinkustannuksiin (viitebudjetti) on toisistaan poikkeavista vuosista huolimatta edelleen mielekästä. Asuntolainoissa on ollut pitkä nollakorkojen ajanjakso. Niinpä korkotason nousun alettua, oli mielekästä laskea omistusasumisen kustannuksille maltillinen korkotaso, joka perustuu lokakuun 2022 korkotasoon.

3 Mitä kohtuuhintainen asuminen on?

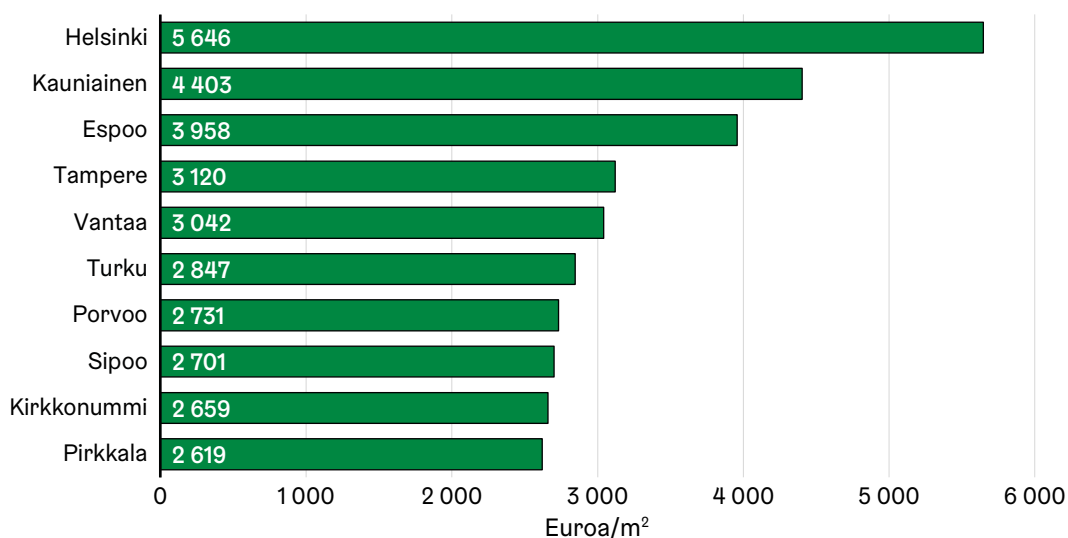
Asumisen kohtuuhintaisuuden määritelmä riippuu siitä, mitä näkökulmaa asumiseen, asuntomarkkinoihin, asumisen kustannuksiin tai asuntotuotantoon halutaan korostaa. Kohtuuhintaisuudelle ei olekaan vain yhtä vakiintunutta määritelmää tieteellisessä kirjallisuudessa tai edes arkipuheessa.

Sutela, Ruoppila, Rasinkangas ja Juvenius (2020) luokittelevat suomalaisen asuntopolitiikan kolme näkökulmaa kohtuuhintaisen asumisen määrittelyyn seuraavasti: kuluttajavalintoja painottava, asuntojen hallintamuotoihin ja normatiiviseen näkökulmaan perustuva.

Kuluttajavalintojen näkökulma lähtee siitä, että asuntokunta määrittelee valinnoillaan sen, mikä on kohtuullista maksaa asumisesta tai mitä se kykenee tai haluaa maksaa asumisestaan. Asuntomarkkinoilla kuluttaja valitsee sellaisen asunnon, johon sillä on varaa ja sopiva kustannustaso määrittyy markkinoilla. Korkeat hinnat asuntomarkkinoilla kuvastavat asuinalueen houkuttelevuutta ja/tai asunnon laatutekijöitä. Pienituloisimmat joutuvat näin ollen joustamaan toiveistaan asunnon suhteen, kuten sijainnista tai asunnon koosta. (Sutela, Ruoppila, Rasinkangas & Juvenius 2020: 14.)

Tästä näkökulmasta asuntojen kohtuuhintaisuutta seurataan Helsingissä tarkasti. Asuminen Helsingissä on kalliimpaa kuin muualla maassa, asuipa asuntokunta vuokralla tai omistusasunnossa (Kuviot 1 ja 2). Asuntojen hinnat ja vuokrat ovat nousseet lähes keskeytyksettä koko 2000-luvun ajan kaikilla kaupungin kalleusalueilla, joskin osassa edullisimpia postinumeroalueita asuntojen hinnat vertautuvat muun kaupungin sijaan esimerkiksi muun pääkaupunkiseudun ulkopuolisen Helsingin seudun hintatasoon. Tällaista lähestymiskulmaa asumisen kohtuuhintaisuuteen edustaa esimerkiksi AM-ohjelman ja kaupunkistrategian seurannat, joissa tarkastellaan nimenomaan kohtuuhintaisuutta Helsingin asuntojen hintojen ja vuokrien kehityksen näkökulmasta (Helsingin kaupunki 2023A & Helsingin kaupunki 2023B.)

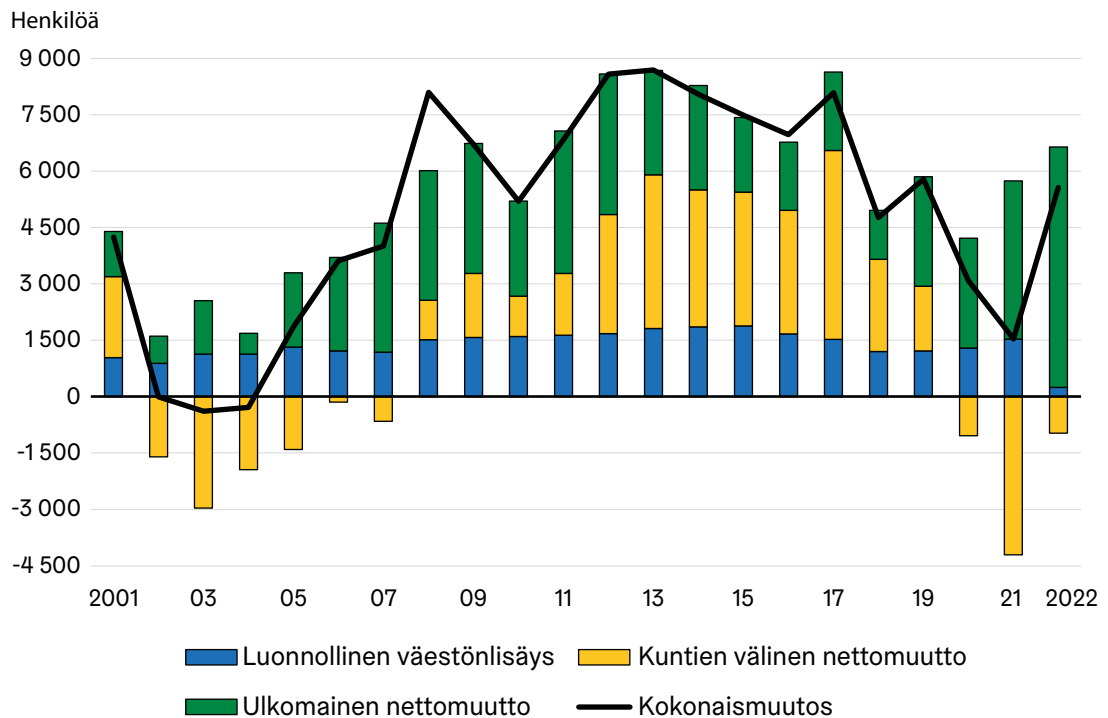
Kuvio 2. Kymmenen korkeahintaisimman kaupungin asuntojen keskineliöhinnat vuonna 2021, €/m². (Aineistolähde: Tilastokeskus 2023.)



Asuntojen hinnat ja vuokrat ovat Helsingissä muuta maata korkeammat, koska asuntojen kysyntä on korkeampaa. Tätä on ylläpitänyt kaupunkiin suuntautunut muuttoliike, jota on pitänyt korkealla tasolla kaupunkiseudun työpaikkojen määrä, korkeakoulujen opetustarjonta, hyvät liikenneyhteydet kodista palveluihin ja työpaikkoihin ja suuren

kaupungin vapaa-ajan aktiviteettien tarjonta. Kuitenkin koronaviruspandemian myötä muuttoliike kaupunkiin on hidastunut ja yhä useampi on etsiytynyt asumaan Helsingin ulkopuolelle, erityisesti muualle Helsingin seudulle. Asuntojen kysyntää on heikentänyt koronaviruspandemian jälkeen Ukrainan sodasta seurannut asuntolainojen korkojen nousu ja heikko kuluttajaluottamus. Vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä asuntojen hinnat lähtivät Helsingissäkin laskuun, kun asuntojen myyntiajat kasvoivat ja samaan aikaan kauppamäärät vähenivät dramaattisesti. Toisaalta koronan jälkeen väestönkasvu palautui koronaa edeltävään tasoon vuonna 2022, mutta pääpaino muuttoliikkeessä oli kotimaisen muuttovoiton sijaan maahanmuutossa. (Kuvio 3.) (Marttinen & Bayar 2023.)

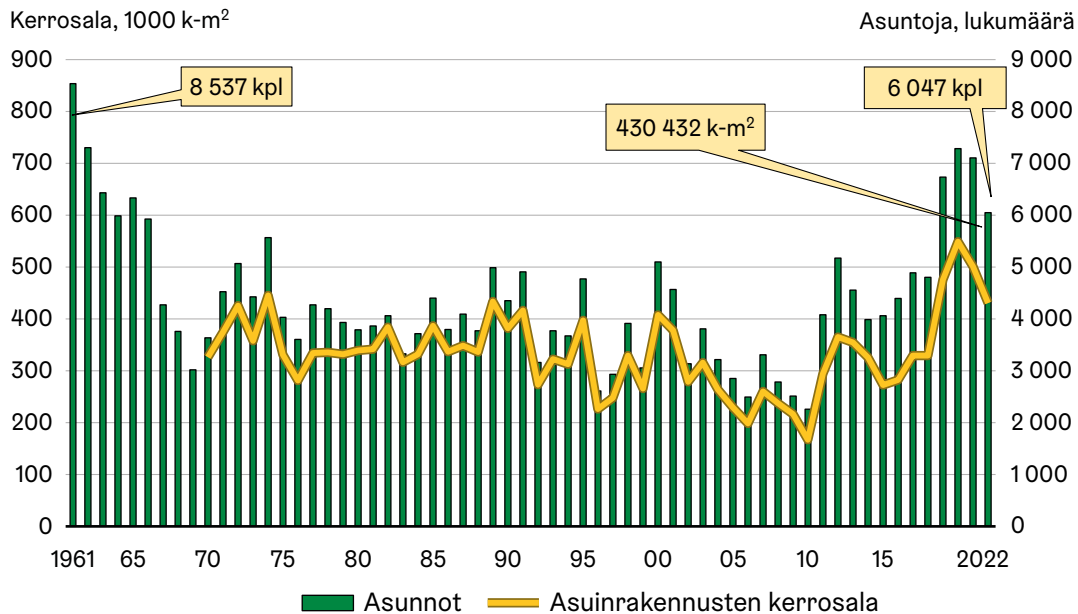
Kuvio 3. Helsingin väestömuutokset vuosina 2001–2022. (Kaupunkitieto / Helsingin kaupunki. Aineistolähde: Tilastokeskus.)



Toinen näkökulma kohdistuu asuntojen hallinta- ja rahoitusperusteeseen. Näkökulma määrittelee kohtuuhintaiseksi säännellyn asuntokannan – käytännössä Suomen kontekstissa siis valtion tukeman asuntokannan ja Helsingissä myös Hitas-asunnon. Valtion tukemalla asuntotuotannolla pyritään huolehtimaan erityisesti siitä, että pienituloisten kotitalouksien asumiskustannukset eivät olisi kohtuuttomia. (Sutela, Ruoppila, Rasinkangas ja Juvenius 2020: 14–15.) Myös vapaarahoitteiset asunnot voivat kuulua tähän ryhmään, mikäli niiden hinnat tai vuokrat ovat alle markkinahintojen.

Yksi keskeisimmistä Helsingin kaupungin asuntopolitiikan keinoista vastata korkeaan kysyntään Helsingin asuntomarkkinoilla on asuntotuotanto. Vuoden 2023 alusta AM-ohjelman mukaisesti asuntotuotannon tavoite nostettiin tuhannella asunnolla 8 000 asunnon rakentamiseen vuosittain. Rakentaminen onkin ollut ennätysellisen vilkasta Helsingissä viimeisten vuosien ajan (Bayar 2023). Asuntotuotannon volyyymi tasaantui kuitenkin vuonna 2022, kun asuntoja valmistui 6 047 (Marttinen & Bayar 2023). (Kuvio 4.)

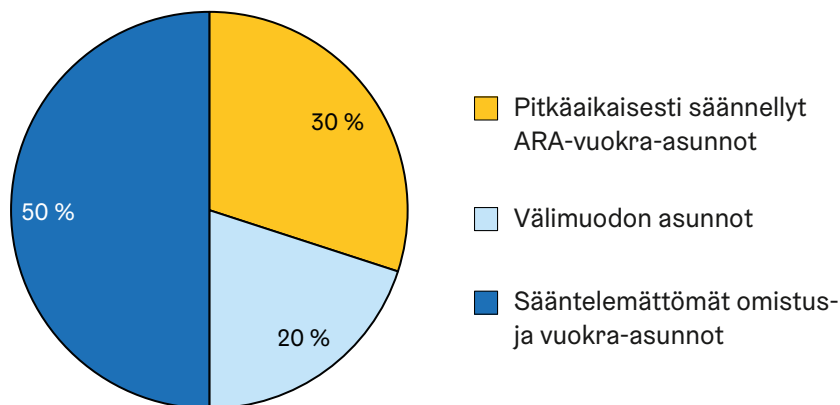
Kuvio 4. Asuntotuotanto Helsingissä vuosina 1961–2022, valmistuneiden asuntojen kappalemäärä ja valmistuneiden asuinrakennusten kerrosala*.
(Aineistolähde: Helsingin kuntarekisteri)



*Kerrosalatietaa ei ole saatavilla ennen vuotta 1970.
Asuntojen kappalemäärässä mukana käyttötarkoituksen muutokset.

Kohtuuhintaisen asumisen tarjonta ja asumisen mahdollisuudet eri kaupunginosissa pyritään takaamaan asuntotuotannon sääntelyllä. Yhtenä keskeisimmistä asuntopoliittien periaatteista on Helsingissä pitkään ollut varmistaa monipuolinen asukas- ja asuntorakenne kaikissa kaupunginosissa. Monipuolisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman ohjauksen tavoitteena on varmistaa monipuoliset ja erilaisia tarpeita vastaavat asumisvaihtoehdot sekä tasapainoinen sosioekonominen väestörakenne koko kaupungissa (Bayar 2023). Hallinta- ja rahoitusmuototavoite on vuodesta 2023 alkaen AM-ohjelman mukaan seuraava: 50 prosenttia sääntelemättömästä omistus- ja vuokratuotantosta, 30 prosenttia pitkäaikaisesti säänneltyä ARA-vuokratuotantosta ja 20 prosenttia välimuodon asuntotuotantosta (Helsingin kaupunki 2021). (Kuvio 5.)

Kuvio 5. Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuodesta 2023 alkaen
(Aineistolähde: Helsingin kaupunki 2021)

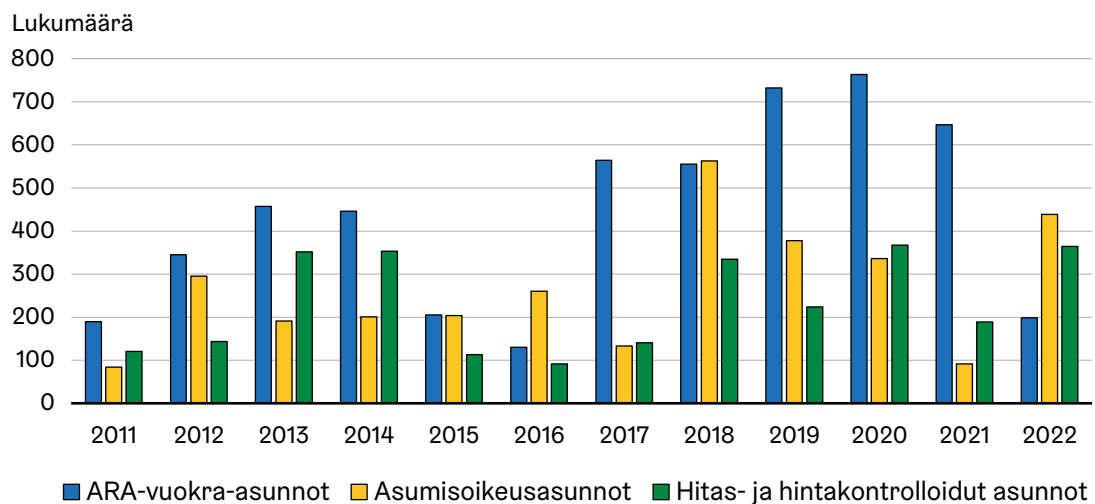


Kohtuuhintaisten asuntojen rakentamisessa kaupungin omalla asuntotuotannolla (Att) on keskeinen rooli, kuten myös taantumien aikaisessa markkinatilanteen elvyttämiseksi toteutetussa rakentamisessa. Helsingin kaupunki on rakennuttanut vuokra-asuntoja

jo 1900-luvun alkupuolelta, ja asumisoikeusasuntojakin kaupunki on rakennuttanut jo yli 30 vuotta. Kaupunki on keskeinen toimija niin sanotun välimuodon (asumisoikeus- ja Hitas-asuntotuotanto) rakennuttamisessa. Omaksi rakentamisen tavoitteekseen kaupunki on asettanut vuoden 2023 alusta 2 000 asuntoa, joka on 500 asuntoa enemmän kuin aiempi asuntotuotantotavoite. Kaupunki toteuttaa omana asuntotuotantonaan pääasiallisesti Helsingin kaupungin asuntojen (Heka) ja Helsingin asumisoikeuden (HASO) asuntoja, mutta tarvittaessa myös muiden kaupungin omistamien yhtiöiden asuntoja (esimerkiksi Auroranlinna). Tästä tuotannosta kaupungin tavoitteena on toteuttaa vuodesta 2023 alkaen 1 000 pitkäaikaisesti säänneltyä ARA-vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta) sekä 750 välimuodon asuntoa. (Helsingin kaupunki 2021.)

Vuonna 2022 kaupungin rakennuttamia asuntoja valmistui yhteensä 1 002 kappaletta, joista ARA-vuokra-asuntoja oli 199. Kaupungin rakennuttamia asumisoikeusasuntoja valmistui 439 kappaletta ja Hitas-asuntoja 364 (Kuvio 6). Vuonna 2021 opiskelija- ja nuorisoasuntoja valmistui kaikesta Helsingissä valmistuneesta ARA-vuokratuotannosta 301 asunnon verran. Vuonna 2022 kaupungin oma asuntotuotanto jäi vuotuisesta asuntotuotantotavoitteestaan, sillä kaupungin rakennuttamia asuntoja valmistui ja aloitettiin noin 67 prosenttia 1 500 asunnon tavoitteen mukaisesta määrästä. Alhaisempien tuotantolukujen keskeisenä syynä on ollut Helsingin kaupungin asuntotuotannon vaikeus saada soveltuvia urakkatarjouksia johtuen nopeasti tapahtuneesta rakentamisen kustannusten noususta. Lisäksi haasteita on ilmennyt työvoiman saatavuudessa tarjoajilla, ja yksittäisissä hankkeissa on ollut esimerkiksi esirakentamisvaiheeseen liittyviä viivästyksiä kaupungin asuntotuotannosta johtumattomista syistä. (Bayar 2023.)

Kuvio 6. Kaupungin oma asuntotuotanto vuosina 2011–2022 (Aineistolähde: Helsingin kuntarekisteri)



Normatiivinen näkökulma, tarkastelee asumisen kustannuksia suhteessa asuntokunnan tuloihin. Muodostuva näkökulma tulkitsee asumismenot näin osaksi muita perustarpeiden muodostamia kustannuksia. Näin muodostuu myös kanta siihen, minkälaisia asumisen kustannuksia suhteessa tuloihin ja asumisen laadun tasoa arvioija pitää kohtuullisena. Esimerkiksi yleisesti voi olla hyväksytympää, että yksinasuvan oletetaan asuvan pienemmässä asunnossa kuin perheellisten.

Normatiivisessa näkökulmassa asetetaan raja-arvo, yksi tai useampi, sille, minkä jälkeen asumiskustannusten katsotaan olevan kohtuuttomat suhteessa asuntokunnan tuloihin. Eurostat ja UN Habitat asettaa tuoksi raja-arvoksi neljäkymmentä prosenttia kotitalouden (tässä yhteydessä asuntokunnan) käytettävissä olevista tuloista

(Eurostat 2021). Useissa yhteyksissä saatetaan käyttää matalampaa, esimerkiksi kolmenkymmenen prosentin, raja-arvoa. Matalammalle tasolle rajan asettaminen voi olla perusteltua esimerkiksi pienituloisten asuntokuntien asumisen kustannusten aiheuttamaa kustannustaakkaa arvioitaessa. Siinä missä korkeampituloiselle voi hyvin olla mahdollista maksaa asumisestaan 40 prosentin osuus tuloistaan, voi pienituloisella jäädä tällaisella rajauksella muuhun elämään liian vähän tuloja. (Sutela, Ruoppila, Räsinkangas ja Juvenius 2020: 12–13.)

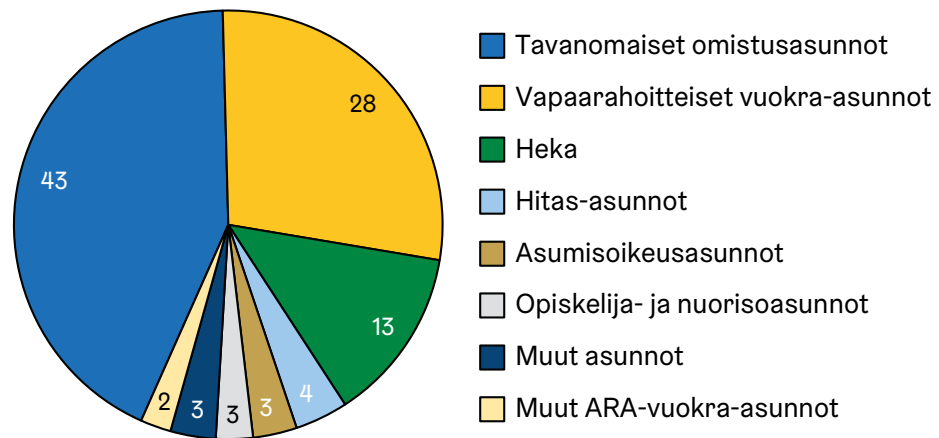
Normatiivista näkökulmaa edustaa myös ns. jäännösmittari (Residual Income Measures), jossa tarkastellaan asuntokunnan muuhun kulutukseen tai säästöön jäävää tuloa asumisen kustannusten ja välttämättömien elinkustannusten jälkeen (Ezennia & Hoskara 2019: 15). Tällaisessa tarkastelutavassa asumisen aiheuttaman mahdollisen kustannustaakan lisäksi esiin nousee se, minkälaiset ovat asuntokuntien taloudelliset mahdollisuudet suoriutua kaikista välttämättömistä elinkustannuksista. Asuminen muodostaa usein suurimman asuntokunnan menoerän, jonka vuoksi se määrittää pitkälti myös mahdollisuudet valita elinympäristön ja asunnon. Asumisen kustannukset vaikuttavat myös asuntokunnan taloudelliseen tasapainoon. (Brooks 2022.)

Kuten aiemmin todettiin, on AM-ohjelmassa otettu Helsingin kaupungin kohtuuhintaisen asumisen mittariston lähtökohdaksi normatiivinen näkökulma. Tässä raportissa käsitellään asumisen kustannuksia suhteessa asuntokuntien käytettävissä olevaan, kulutusyksikkökohtaiseen tuloon ja toisaalta muihin välttämättömiin elinkustannuksiin. Raja-arvoksi tarkasteluille on asetettu 40 prosenttia. Olennaista on myös, kuinka paljon rahaa asuntokunnilla jää muuhun kuin välttämättömään kulutukseen ja/tai säästöön kuukausittain. Tällä on vaikutuksia mahdollisuuksiin edetä asumisen uralla tai käyttää rahaa hyvinvointia lisääviin hyödykkeisiin tai palveluihin. Niinpä kohtuuhintaisuuden arvioinnissa on mittaristoon luotu myös jäännösmittari.

4 Helsinkiläiset asuntokunnat

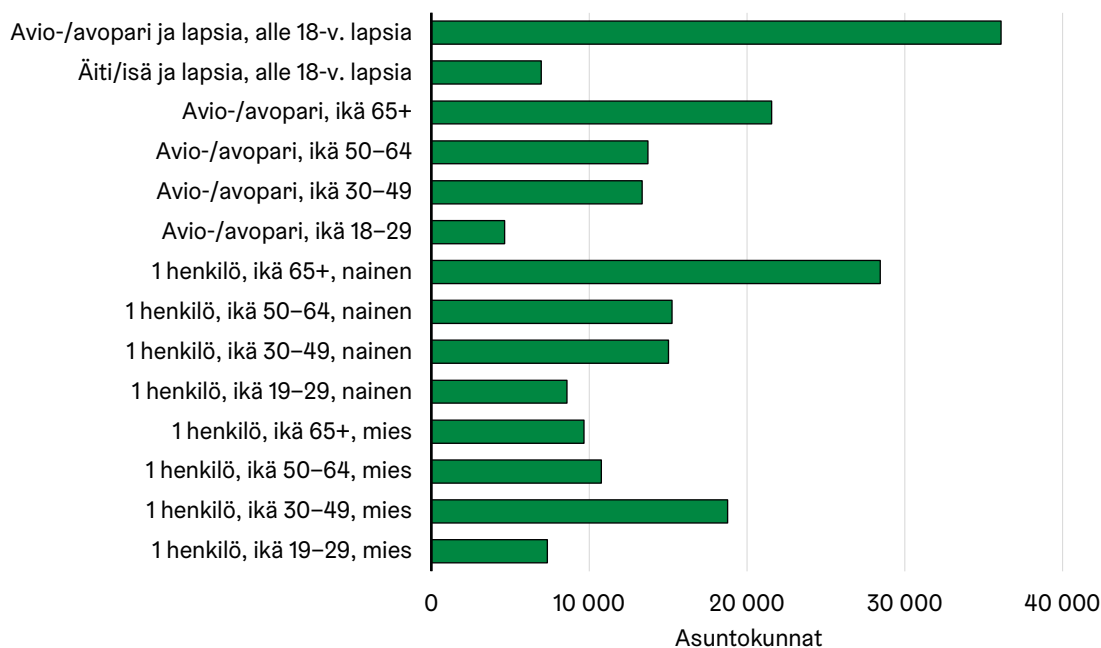
Vuonna 2020 Helsingissä asui 344 898 asuntokuntaa. Näistä asuntokunnista valtaosa, 43 prosenttia, asui tavanomaisissa omistusasunnoissa. Toiseksi eniten asuntokunnista, 28 prosenttia, asui vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa, kun huomioon otetaan suurten vuokranantajien (esimerkiksi Sato ja Lumo) lisäksi yksittäiset vuokralla olevat omistusasunnot. Puolet Helsingin asuntokunnista asuu vuokra-asunnoissa ja jäljelle jäävä kolme prosenttia asuu asumisoikeusasunnoissa. Helsingin kaupungin vuokra-asunnoissa asuu 13 % asuntokunnista. Muut asunnot -luokkaan lukeutuvat muun muassa Auroranlinnan, Hekan erityisryhmien sekä muissa kuin asuinrakennuksissa sijaitsevat asunnot. (Kuvio 7.)

Kuvio 7. Helsinkiläisten asuntokuntien asuntojen hallintaperusteiden osuudet vuonna 2020, %. (Aineistolähde: Tilastokeskus 2023.)



Kohtuuhintaisen asumisen mittaristossa tarkasteltiin tilannetta eri elinvaiheissa olevien asuntokuntien, näkökulmasta. Asumis- tai toimeentulotukea saavat asuntokunnat rajattiin tarkastelun ulkopuolelle ja tarkoituksena on kuvata tilannetta ilman kysyntätukea, kuten asumistukea. Elinvaiheiden luokittelun ulkopuolelle jätettiin myös kuvion 8. luokkiin kuulumattomat, jotta muut, viitebudjettien mukaiset menot voitiin määrittellä mielekkäällä tavalla. Näin tarkasteluun valikoitui yhteensä 210 256 asuntokuntaa. Tästä joukosta suurimmat osuudet muodostivat avio- tai avoparit, joilla on alaikäisiä lapsia (17 prosenttia), 65-vuotiaat tai sitä vanhemmat yksin asuvat naiset (14 prosenttia) ja saman ikäluokan pariskunnat (10 prosenttia). Muutoin asuntokunnat jakautuivat tasaisemmin eri elinvaiheisiin, nuorten aikuisten (19–29-vuotiaat) pariskuntien osuuden jäädessä pienimmäksi kaikista (2 prosenttia). (Kuvio 8.)

Kuvio 8. Helsinkiläiset asuntokunnat elinvaiheittain vuonna 2020. (Aineistoähde: Tilastokeskus)

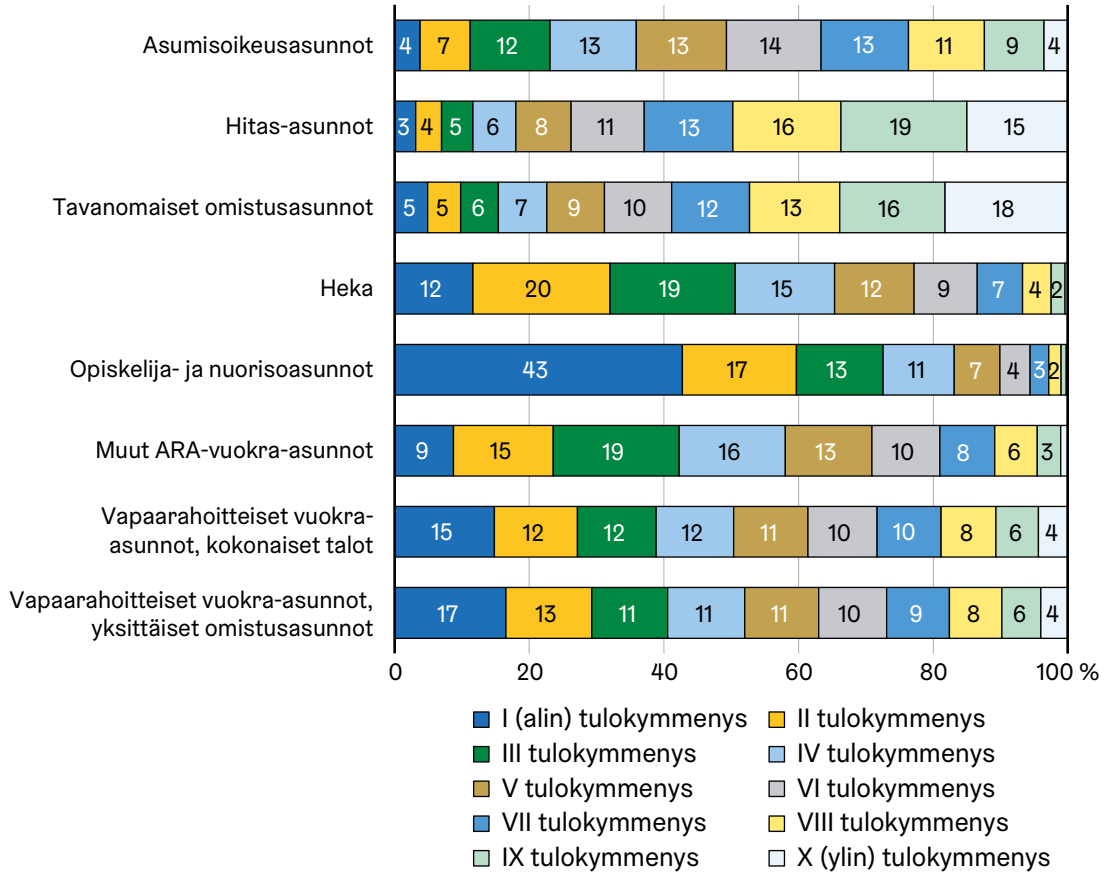


Asuntokunnista pienituloisimpia ovat opiskelija- ja nuorisoasunnoissa asuvat – 73 prosenttia näistä asuntokunnista kuuluu kolmeen alimpaan tuloluokkaan. Osaltaan tätä selittää se, että nuoriso- ja opiskelija-asuntojen tavoitteena on tarjota muuta asuntomarkkinaa matalampaa kustannustasoa elinvaiheessa, jossa tulotaso on tyypillisesti matalampi. Nuoriso- ja opiskelija-asunnoissa asuvista asuntokunnista useat rajautuvat kuitenkin tarkastelun ulkopuolelle, koska he esimerkiksi saavat opintojensa ajan opinto- ja asumistukia. (Kuvio 9.)

Yleisesti ottaen vuokra-asunnoissa asuvat ovat muita asuntokuntia pienituloisempia. Vapaarahoitteisissa (mukaan lukien kokonaiset vapaarahoitteiset vuokratalot ja yksittäiset, vuokralla olevat omistusasunnot) asunnoissa alimpaan tulokymmenykseen kuuluvia on opiskelija- ja nuorisoasuntojen jälkeen eniten, 15 prosenttia. Yksittäisissä omistusasunnoissa vuokralla asuvien asuntokuntien joukossa alimpaan tuloluokkaan kuuluvia oli kokonaisia vuokrataloja huomattavasti suurempi osuus, 17 prosenttia. Likimain yhtä suuri osuus Hekan asunnoissa asuvista asuntokunnista kuuluu alimpaan tulokymmenykseen. Muissa ARA-vuokra-asunnoissa alimpaan tulokymmenykseen kuuluvia sen sijaan on merkittävästi vähemmän. Kuitenkin sekä Hekan asunnoissa asuvat asuntokunnat, että muissa ARA-vuokra-asunnoissa asuvat ovat vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuviin asuntokuntiin verrattuna useammin alemmissä tulokymmenyksissä. Tätä selittää ARA-vuokra-asuntojen tarveharkintainen asukasvalinta, joka rajaa suurituloisimpien mahdollisuuksia näihin asuntoihin. Vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien jakautuminen eri tulokymmenyksiin on tasaisempaa. (Kuvio 9.)

Asumisoikeusasunnoissa asuvat jakautuvat tuloiltaan kaikkein tasaisimmin eri tulokymmenyksiin. Omistusasunnoissa asuvat asuntokunnat sen sijaan sijoittuvat muita asuntokuntia useammin ylimpiin tulokymmenyksiin. (Kuvio 9.)

Kuvio 9. Helsinkiläiset asuntokunnat asunnon hallintaperusteen ja käytettävissä olevan rahatulon tulokymmenyksen mukaan vuonna 2020, %
(Aineistolähde: Tilastokeskus)

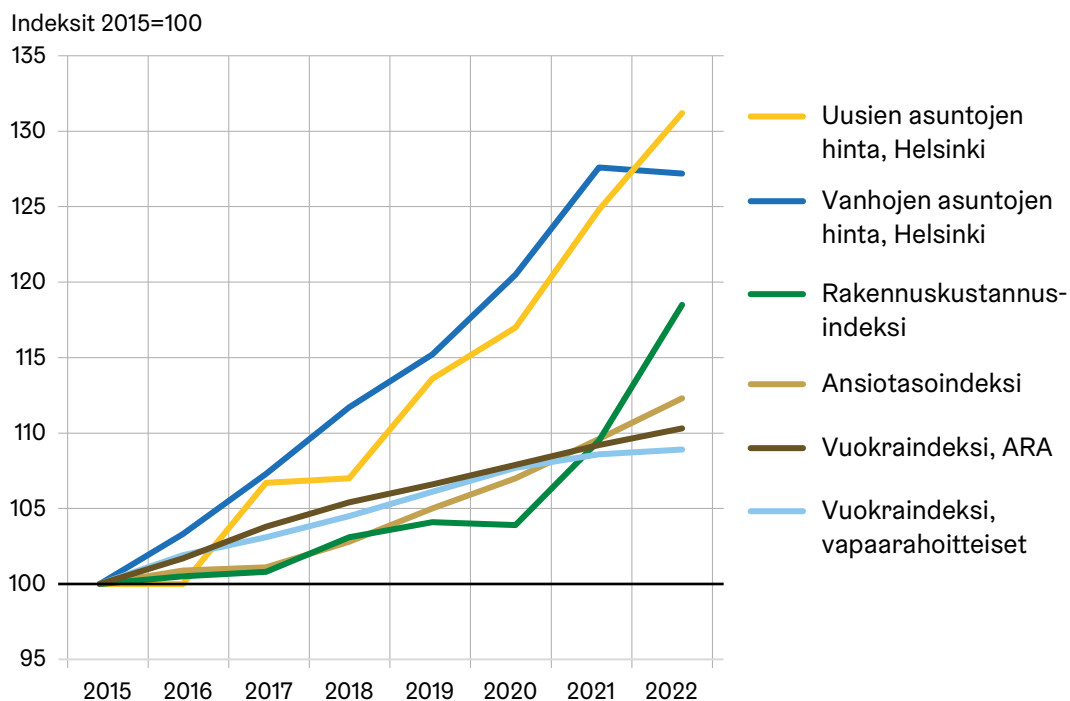


5 Asumisen kustannukset Helsingissä

Asuntojen hinnat ovat nousseet Helsingissä voimakkaammin kuin koko maan tulotaso. Tulotaso on toki korkeampi Helsingissä kuin koko maassa, mutta kehityskulut ovat olleet saman suuntaisia. Vuokrien kehitys sen sijaan on hitaampaa kuin omistusasuntojen hintakehitys johtuen lakisääteisestä mahdollisuudesta nostaa vuokraa kerran vuodessa tai uuden vuokrasopimuksen alkaessa. Lisäksi vuokrankorotuksen suuruutta säädel­lään laissa. Vuokrakehitys Helsingissä onkin ollut lähempänä ansiotulojen kehitystä koko maassa (Helsingin osalta tietoa ei ole saatavilla). Asuntomarkkinatilanne Helsingissä on kuitenkin tasaannuttanut hintakehitystä vuoden 2022 lopulla ja hinnat ovat laskeneet edelleen vuoden 2023 ensimmäisellä kvartaalilla. Rakennuskustannusten tiukka nousu on ylläpitänyt kuitenkin uusien asuntojen hintojen nousua (Kuvio 1). Kuten edellä olevista kuvioista 1 ja 2 havaittiin, ovat asuntojen hinnat ja vuokrat Helsingissä nousseet nopeammin ja olleet korkeammalla tasolla kuin muualla Suomessa. Niinpä myös asumiskustannukset ovat Helsingissä muuta maata korkeammat, eikä nopeampi ansiotason kehitys pääkaupungissa yksin selitä korkeampia kustannuksia. (Kuvio 10.)

Ansiotasoindeksiä ei ole toistaiseksi saatavilla alueellistettuna Helsingin osalta. Niinpä asumisen kohtuuhintaisuutta on mahdotonta arvioida lähemmin indeksien avulla, vaikka se mahdollistaakin kehitystrendien havainnollistamisen.

Kuvio 10. Asuntojen hinta- ja vuokrakehitys Helsingissä ja koko maassa vuosina 2015–2022, indeksit 2015=100. (Aineistolähde: Tilastokeskus 2023.)



Asumisen kustannuksiin on vaikuttanut inflaation myötä noussut yleinen kustannustaso, joka luonnollisesti vaikuttaa myös muihin asuntokuntien elinkustannuksiin. Esimerkiksi energian kustannusten nousu on näkynyt kiinteistöjen ylläpitokustannusten voimakkaana kasvuna vuonna 2022. Samoin korkotason nopea nousu on vaikuttanut myös asuntolainojen kustannuksiin. Asuntolainojen korkojen nousu on paikoin yllättä-

nyt kuluttajat ja voidaan arvioida, että nousseet asumisen kustannukset ovat heikentäneet kuluttajaluottamusta asuntokaupoilla, mikä näkyy vähentyneenä kauppana loppuvuodesta 2022. Suorempi vaikutus nähdään asuntojen hinnoissa, jotka ovat laskeneet vuoden 2022 viimeiseltä neljännekseltä alkaen.

Asumisen kustannusten katsotaan koostuvan tässä raportissa ainoastaan asunnon välittömistä kustannuksista, kuten vuokrasta. Asumisesta koituu asuntokunnalle kuitenkin muitakin kustannuksia (esim. sähkö, vesi, lämmitys).

Seuraavissa kappaleissa käydään läpi asumisen kustannuksia asuntojen hallintaperusteiden mukaan. Tarkastelusta on jätetty huomioimatta joitakin hallintaperusteita, kuten Hitas- ja osaomistusasunnot. Hitas-asuntojen asuntokuntia tarkastellaan kuitenkin osana omistusasunnoissa asuvien tilannetta, mutta kustannustaso on vakioitu tavanomaisen omistusasumisen mukaan. Osaomistusasuntoja raportissa ei käsitellä, sillä niitä ei Helsinkiin ole rakennettu voimassa olevan korkotukilainsäädännön aikana ja aiemmin rakennetut osaomistustalot lukeutuvat nykyisellään joko vuokra- tai omistusasuntoihin niiden vapauduttua sääntelystä.

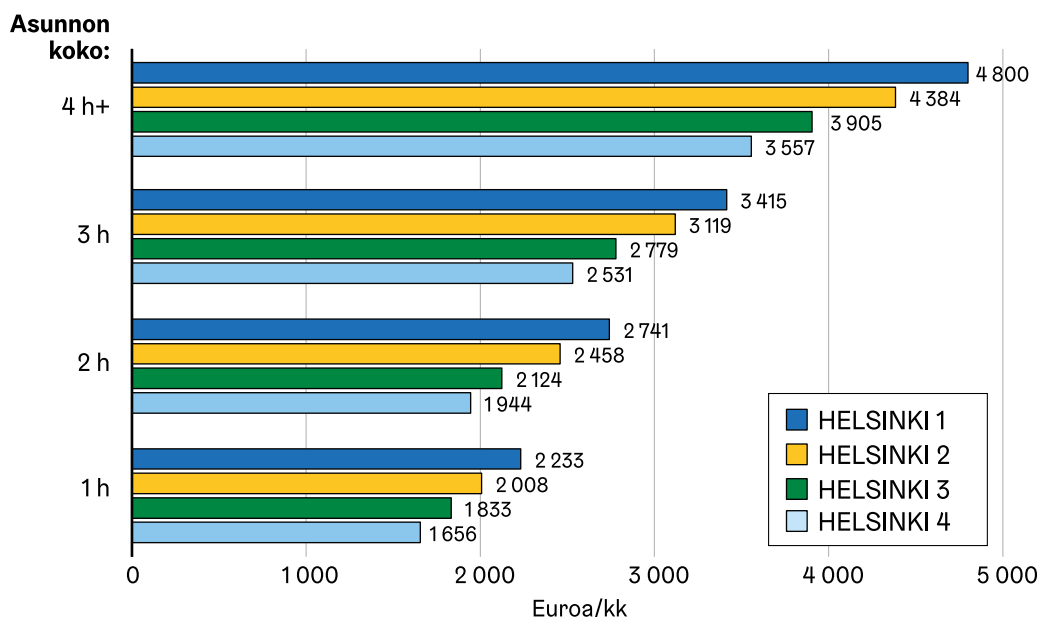
Vertailuissa omistusasuntojen hinnat muodostettiin vanhojen osakeasuntojen hintojen perusteella, kun taas vuokrat kattavat kaikkien vapaarahoitteisten ja ARA-vuokra-asuntojen vuokrat Helsingissä. Vertailuja on mahdollista tehdä myös laskien Hitas-asunnoille tai vapaarahoitteisille ja ARA-vuokra-asunnoille erilliset kustannukset. Näiden valintojen taustalla on raportin tarkastelukulmien rajaaminen ja näin eheämmän kokonaiskuvan saaminen kohtuuhintaisen asumisen toteutumisesta Helsingissä.

5.1 Vuokratkustannukset

Vuokra-asunnossa asuvien asumiskustannusten määrittelyminen on yksinkertaista verrattuna muissa asumismuodoissa asuviin asuntokuntiin. Asuntojen keskineliövuokrista on saatavilla tilastotietoa kattavasti kalleus- ja postinumeroalueittain Suomen virallisesta tilastosta. Näitä tietoja käytettiin asumisen kustannusten määrittelymiseen vuokra-asunnoissa kalleusalueittain ja asunnon huoneluvun mukaan. Kunkin kalleusalueen asunnon huoneluvun mukainen keskineliövuokra kerrottiin tämän jälkeen Helsingin asuntojen huoneluvun mukaisella keskikoollla (m²), joka laskettiin Seutu-CD:n rakennuskohtaisen tiedon perusteella.

Näin saatujen huoneluvun ja kalleusalueen mukaisten kokonaisvuokrien perusteella voitiin laskea vaadittu kuukausittainen käytettävissä olevan rahatulon taso, joka asuntokunnalla tulee olla, jotta kohtuuhintaisuus toteutuu 40 prosentin mittarilla. (Kuvio 11.)

Kuvio 11. Vaaditut kuukausitulot asunnon koon ja Helsingin kalleusalueen mukaan vuokra-asunnoissa, jos kohtuuhintaisen asumisen raja on 40 prosenttia käytettävissä olevasta rahatulosta. (Aineistolähde: Tilastokeskus 2023.)



Todellisuudessa myös vaihtelu vuokrissa on suurempaa ja osalla kullakin alueella asuvista asuntokunnista asuminen on kalliimpaa tai edullisempaa. Kuviosta 11. voidaan havaita, että asuntokunnalta vaadittu tulotaso on merkittävästi korkeampi suuremmissa asunnoissa, vaikka keskineliövuokrat ovat suuremmissa asunnoissa pieniä asuntoja pienemmät. Asuntojen vuokrien eriytyminen kalleusalueiden välillä nousee esiin myös asumiskustannusten välisessä vertailussa. Esimerkiksi yksiöiden vaatima tulotaso on lähes 600 euroa vähemmän kalleusalueella 4 kuin kalleusalueella 1. Myöhemmin tässä raportissa tarkastellaan, millainen asumisen kustannusten vaihtelun vaikutus on eri elinvaiheissa olevien asuntokuntien muuhun kulutukseen tai säästöön jääviin tuloihin.

5.2 Asumisoikeusasumisen kustannukset

Tässä raportissa asumiskustannusten osalta on jätetty huomioimatta asumisoikeusasumisen kustannukset. Asumisoikeusasunnoissa asuvat asuntokuntien tulo- ja elinvaiheet on kuitenkin huomioitu mittariston esimerkeissä. Näiden asuntokuntien tuloja on verrattu asumisen kustannuksiin omistus- ja vuokra-asunnoissa, minkä pyrkimyksenä on tuoda esiin mahdollisuuksia siirtyä asumisuralla eteenpäin.

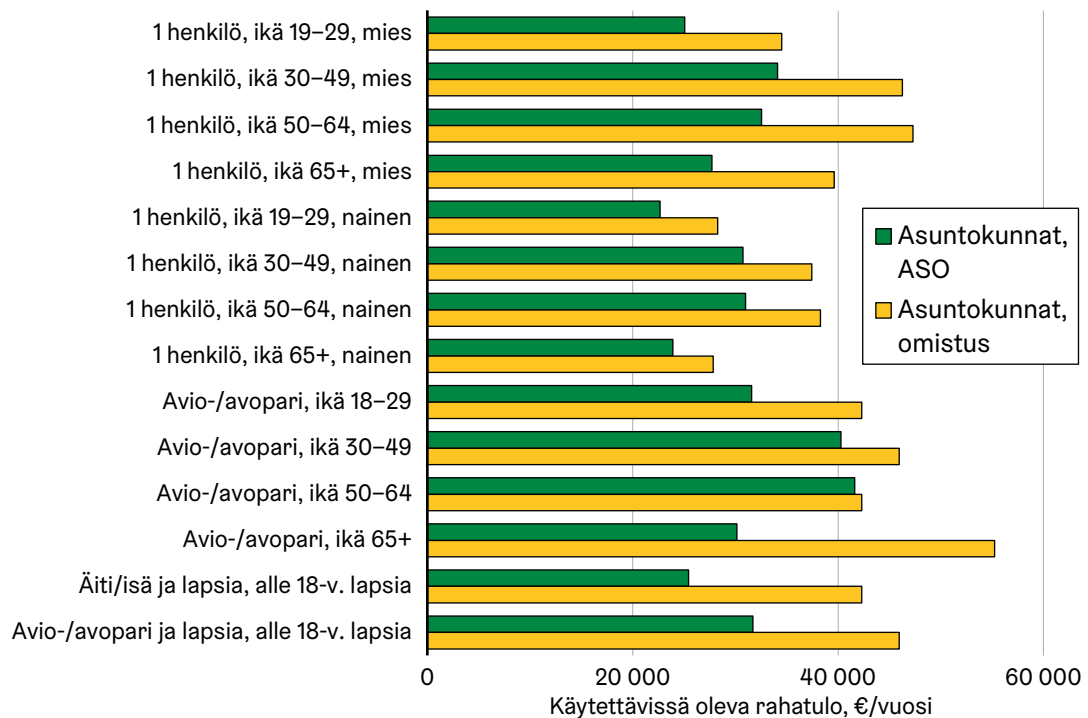
Asumisoikeusasuntojen asumiskustannukset voidaan määritellä hoitovastikkeen avulla melko suoraviivaisesti. Laskentatapa ei kuitenkaan huomioi millään tavalla mahdollisia lainaosuuksia, joita asuntokunta on mahdollisesti ottanut kattaakseen asumisoikeusmaksuaan. Asuntolainasta muodostuu kuukausittain lainan lyhennys- ja korkokustannuksia, jotka on suoritettava vastikkeen ohella. Tällä hetkellä ei ole tiedossa kuinka paljon tällaista asuntolainoitusta käytetään asumisoikeusasunnoissa. Muutoinkaan käytettävissä ei ole pankkien keräämää dataa asuntolainoista edes pääkaupunkiseudun tasolla. Asumisoikeusasuntojen osuus koko Helsingin asuntokannasta on hyvin pieni, samoin kuin asumisoikeusasunnoissa asuvien asuntokuntien osuus kaikista Helsingin asuntokunnista, jonka vuoksi ne ovat jätetty tarkempien asumisen kustannusten tarkastelujen ulkopuolelle.

Asumisoikeusasunnot tarjoavat joka tapauksessa vaihtoehdon asuntokunnille, joilla ei ole varaa tai halukkuutta ostaa omistusasuntoa, mutta ei halukkuutta asua vuokra-asunnoissa. Kuten edellä todettiin, asumisoikeusasuntoon on mahdollista päästä kiinni

pienemmällä alkupääomalla, kun asumisoikeusmaksua voidaan kattaa asuntolainalla. Asumisoikeusmaksun kerryttäminen asuntolainalla voi myös mahdollistaa asumisuralla etenemisen esimerkiksi omistusasumiseen, etenkin kun huomioidaan, että asumisoikeusmaksun indeksikorotukset ovat kasvattaneet tuota pottia Helsingissä hyvin. Vastikkeet vaihtelevat merkittävästi myös asumisoikeusyhtiöiden ja -asuntojen välillä, mikä aiheuttaa vaihtelua asumisoikeusasunnoissa asuvien asumisen kustannuksiin.

Kun asumisoikeusasunnoissa asuvien, toimeentulo- tai asumistukea saamattomien, asuntokuntien käytettävissä olevaa, kulutusyksikkökohtaista rahatuloa elinvaiheittain verrataan omistusasunnoissa (ml. Hitas-asunnoissa asuvat asuntokunnat) asuvien tulotasoon, voidaan havaita selkeitä eroja. Kaikissa asuntokuntien elinvaiheissa käytettävissä oleva rahatulo on korkeampi omistusasunnoissa asuvilla. Eroja asuntokunnan käytettävissä olevassa rahatulossa on kuitenkin iältään vanhemmilla asuntokunnilla. Huomattavimmat erot ovat perheellisten asuntokuntien joukossa. Yhden vanhemman lapsiperheasuntokunnilla keskimääräisen käytettävissä olevan rahatulon ero on 16 750 euroa vuodessa ja kahden vanhemman lapsiperheasuntokunnilla ero on 14 250 euroa vuodessa. Näitä suurempi ero, 25 099 euroa vuodessa, omistusasujien eduksi on yli 65-vuotiailla pariskunnilla. Tämä nostaa esiin erilaiset mahdollisuudet edetä asumisen polulla tulotason näkökulmasta. (Kuvio 12.)

Kuvio 12. Asumisoikeusasunnoissa ja omistusasunnoissa Helsingissä asuvien asuntokuntien käytettävissä oleva, kulutusyksikkökohtainen tulo elinvaiheittain vuonna 2020. (Aineistolähde: Tilastokeskus 2023.)



5.3 Omistusasumisen kustannukset – miten ne laskettiin?

Omistusasunnoissa asuvien osalta asumisen kustannusten kartoittaminen on huomattavasti hankalampaa kuin vuokra-asunnoissa, mutta mahdollista toisin kuin asumisoikeusasunnoissa. Hankaluus liittyy asuntolainan suuruuden ja koron määrittelyyn asumiskustannuksissa. Keskimääräinen lainan suuruus ja korko on saatavilla, mutta tämä tieto ei kerro lainkaan hajonnasta erilaisten asuntokuntien tai kotitalouksien välillä. Oletettavaa on, että iältään vanhempien henkilöiden asuntolainat ovat pienemmät asunto-omaisuuden kumuloituvan luonteen vuoksi, siinä missä vaikkapa nuoren perheen lainat ovat usein suuremmat. Toisaalta omistusasunto on myös sijoitustuote, jonka arvon voi useimmiten Helsingin asuntomarkkinoilla odottaa kasvavan ja tämän mahdollistavan asumisen polulla etenemisen lähemmäs toiveiden mukaista asuntoa.

Tässä tarkastelussa omistusasumisen hinta on määritelty vuonna 2021 Helsingissä myytyjen asuntojen hintojen ja muutaman postinumeroalueen osalta pyyntihintojen perusteella. Todellisuudessa omistusasunnoissa asuvilla asuntokunnilla voi olla hyvin erilaiset määrät asuntolainaa, mutta tätä tietoa ei ole saatavilla esimerkiksi Suomen pankista alueittain. Kuitenkin arvioitiin, että netissä saatavilla olevat laskurit arvottavat omistusasumisen kustannuksia liian mataliksi Helsingissä, etenkin jos tarkastellaan elinvaiheittain asuntokuntien mahdollisuutta ostaa uutta asuntoa. Omistusasumisen kustannukset ovat tästä valinnasta johtuen todellisuudessa usein matalammat, sillä laskentamalli ei huomioi ajallista vaihtelua asunnon hankinta-ajankohdan mukaisten asuntojen hintojen mukaan. Laskentamallissa on myös vakioitu omarahoitusosuus siten, että omarahoitusosuus on asuntokunnan käytettävissä. Asuntolainalaskurit huomauttavatkin usein, että asuntolainan saamiseksi todennäköisesti tarvitaan muitakin vakuuksia. Tällaisena vakuutena usein toimii aiempi asunto-omaisuus ja sitä vastaan otettu asuntolaina. Näin asuntokunnille mahdollistuu vaikkapa työuralla edetessään ja näin ollen suurempaa palkkatuloa saadessaan suuremman asunnon ostaminen.

Myös vastikkeiden vakiointi tietylle tasolle on pulmallista, sillä esimerkiksi rakennuksen ikä ja kunto vaikuttavat vastikkeen suuruuteen. Vastikkeet ovat luonnollisesti korkeammat yhtiöissä, joissa luvassa on laajoja remontteja, kuten esimerkiksi linjasaneeraus tai sellainen on jo tehty ja osakkaat hoitavat yhtiölainaa vastikkeiden kautta. Rakennuskannan ikä vaikuttaakin vaihteluun eri kaupunginosien välillä. Esimerkiksi alueilla, jonka asuntokannassa on paljon peruskorjauksiä olevia asuntoja, maksetaan usein korkeampia vastikkeita. Toisaalta uusissa asunto-osakeyhtiöissä maksetaan usein myös korkeampia vastikkeita rakennusaikaisten yhtiölainojen kattamiseksi. Vastikkeiden suuruus on määritelty tässä Tilastokeskuksen Kiinteistöjen talous-tilaston keskimääräisten vastikkeiden mukaan. Vastikkeiden arviointi ei kuitenkaan ota kantaa mahdollisiin taloyhtiön lainoihin, joita on otettu rakennusaikaisten kustannusten tai korjauskustannusten kattamiseen. Nämä käytännössä nostavat yksittäisen yhtiön osakkaiden asumisen kustannuksia.

Omistusasunnosta muodostuu myös muita kustannuksia, jotka vuokra-asuntojen asukkaat maksavat vuokran osana. Vastikkeiden osana asunto-osakeyhtiöiden osakkaat maksavat esimerkiksi mahdollisia tonttivuokria ja kiinteistöveroja, jotka voivat vaikuttaa vastikkeen suuruuteen. Näitä kuitenkaan ei ole huomioitu erillisinä kustannuserinä laskelmien yksinkertaistamisen vuoksi.

Asuntojen hintatietojen pohjana käytettiin Tilastokeskuksen postinumeroalueittaisista, vanhojen osakeasuntojen huoneluvun mukaista keskineliöhintatietoa vuodelta 2021, koska vastaavaa tietoa ei toissijaisen suojauksen vuoksi ollut saatavilla Helsingin kalleusalueilta. Tiedot pohjautuvat verottajan kiinteistöveroista saataviin rekisteritietoihin Helsingissä tehdyistä vanhojen osakeasuntojen kaupoista. Niiltä postinumeroalueilta, joilta ei ollut käytettävissä Tilastokeskuksen vanhojen osakeasuntojen hintatilas-

ton tietoa, laskettiin huoneluvun mukainen pyyntikeskineliöhinta vuoden 2021 aikana markkinoinnissa Etuovi.com-palvelussa olleiden asuntojen kohdemäärällä painotettuna keskiarvona. Tämän jälkeen laskettiin kalleusalueille (Helsinki 1, Helsinki 2, Helsinki 3, Helsinki 4) asuntokaupoilla painotettu keskineliöhinta.

Asunnoille määriteltiin keskikoko (m²) Seutu-CD-aineiston avulla. Asunnon koko vaikeutettiin vertailtavuuden vuoksi huoneluvun mukaan samankokoiseksi koko Helsingin asuntokannan mukaan, vaikka asuntojen koko vaihtelee alueittain. Esimerkiksi kalleusalueella 2 asuntokanta on kaksiovaltaista, mikä vaikuttaa koko alueen asuntojen keski kokoon. Tyypillistä on myös, että keskustassa ja sen lähialueilla asunnot ovat kooltaan pienempiä kuin lähiövyöhykkeellä.

Näin voitiin muodostaa asunnon huoneluvun mukainen keskimääräinen kokonais-hinta kullekin kalleusalueelle. Tämän jälkeen vertailtiin Osuuspankin, Säästöpankin ja Nordean asuntolainalaskureita, joista viimeinen valikoitui käytettäväksi vertailujen lähtökohtana. Tätä valintaa tuki se, että Nordean asuntolainalaskuri oli vertailussa olleista laskureista informatiivisin, joten siitä oli mahdollista poimia tietoja myöhemmin esitettäviin tarkasteluihin. Laskurilla laskettiin kuukausittaiset lainakustannukset 2,5 prosentin todellisen vuosikoron mukaisesti. Myöhemmin korkotaso on edelleen nous-sut lokakuun 2022 tarkasteluajankohdan jälkeen, mutta uudelleenlaskentaa ei katsot-tu aiheelliseksi, sillä asuntojen hintatieto oli kuitenkin jo vakioitu aiemman ajankohdan mukaan. Laskennassa huomioitiin 15 prosentin omarahoitusosuus. Sitä, miten asun-tokunta kattaa omarahoitusosuuden, ei mittari määrittele. Tässä esitettyjen tietojen arvioinnissa on huomattava, että kyseessä on yleistys. Käytännössä asuntojen hinnat ovat Helsingissä siinä määrin korkeat, että etenkin suurempien asuntojen ostamiseen pankit vaativat usein muitakin vakuuksia kuin omarahoitusosuuden.

Tämän jälkeen poimittiin keskimääräiset hoito- ja yhtiövastikkeet per neliömetri Hel-singissä asunto-osakeyhtiöiden talous-tilastosta. Niiden avulla voitiin vakioida asunnon hoito- ja yhtiövastiketta vastaava summa asuntojen huoneluvun mukaisen keskikoon mukaan. Viimeisenä kustannuksena laskelmassa huomioitiin Pellervon taloustutkimuk-sen (PTT) omistusasumisen kustannuslaskurin mukaiset korjauskustannukset Helsin-gissä. Näillä korjauskustannuksilla viitataan osakkeen omistajien itse suorittamiin re-montointi- tai muihin korjauksiin.

Laskelmaan olisi mahdollista tuoda lisää muuttujia, jos tavoitteena olisi yksin omis-tusasumisen kustannusten arviointi Helsingissä. Muuttujien rajaamista tehtiin kuiten-kin, jotta kohtuuhintaisen asumisen arviointia olisi mahdollista tehdä mielekkäällä ja jokseenkin ymmärrettävällä määrällä muuttujia.

Seuraavassa luvussa olevat alueelliset laskelmat on toteutettu samaa laskentamal-lia hyödyntäen postinumeroalueittain.

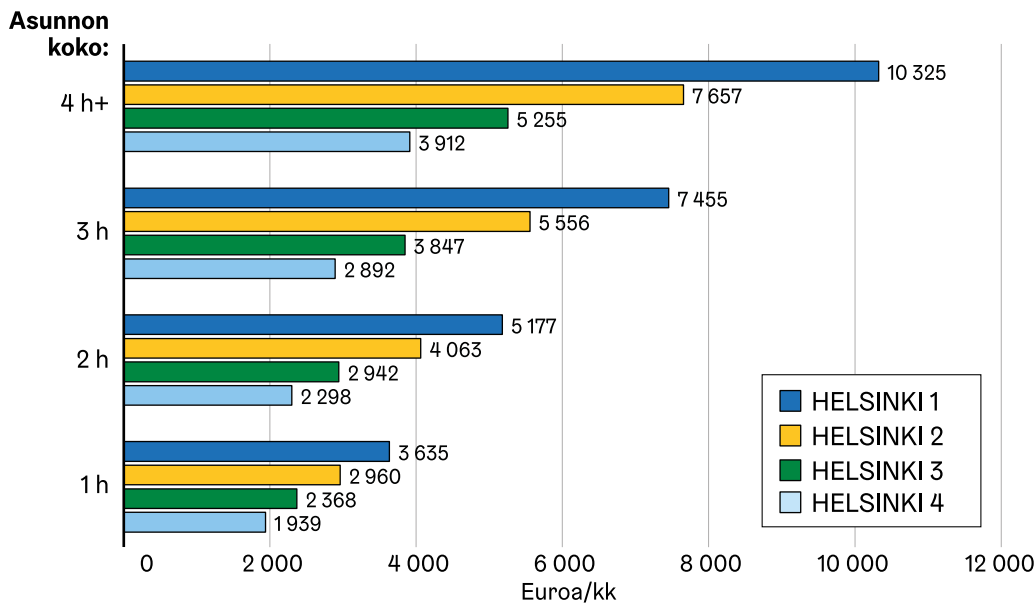
5.4 Omistusasumisen kustannukset

Omistusasumisen kustannukset ovat huomattavasti korkeammat kuin vuokra-asumi-sen kustannukset. Jos kohtuuhintaisen asumisen mittarina on 40 prosenttia tuloista, nousee vaadittu keskimääräinen kuukausitulo 1 675 euroa korkeammaksi kuin vuokra-asunnoissa asuvilla. Pienimmät erot kohtuuhintaisen asumisen vaatimissa tuloissa ovat yksiöissä kalleusalueella 4, joissa ero jää hieman alle 300 euroon. Muutoinkin vuokra- ja omistusasumisen kuukausikustannukset ovat lähimpänä toisiaan kalleusalueella 4. Eroa on noin 300 euroa yksiöissä ja suuremmissa asunnoissa noin 350 euroa.

Omistusasumisessa mittarin vaatimat tulot vaihtelevat voimakkaasti myös eri kal-leusalueiden välillä. Asuntojen korkeiden hintojen vuoksi myös omistusasumisen kus-tannukset ovat korkeimmat kalleusalueella 1. Erityisesti kolmioiden, neliöiden ja sitä suurempien asuntojen vaatimat tulot nousevat huomattavan suuriksi kuukausitasolla.

Voidaankin olettaa, että esimerkiksi neljän huoneen ja sitä suurempia asuntoja kalleusalueella tuskin hankitaan ensiasuntona, jolloin myöskin lainasummat nousevat huikeiksi. Oletettavissa on, että näiden asuntojen hankinnassa puskuria luo aiempi asuntoomaisuus tai muut varallisuuden lähteet. Etenkin kun huomioidaan, että asuntolainan myöntämistä harkitessaan pankki arvioi asuntokunnan tulojen tuottamaa maksukykyä ja muuta varallisuutta suhteessa mielekkäisiin laina-, korko ja muihin asumismenoihin. (Kuvio 13.)

Kuvio 13. Vaaditut kuukausitulot asunnon koon ja Helsingin kalleusalueen mukaan omistusasunnoissa, jos kohtuuhintaisen asumisen raja on 40 prosenttia käytettävissä olevasta rahatulosta. (Aineistolähteet: Tilastokeskus 2023, Nordea, PTT, Alma Media.)



Kalleusalueelle 2 on viime vuosina keskittynyt voimakasta uusien asuntojen tuotantoa, mikä näkyy myös omistusasumisen vaatimassa tulotasossa. Uudistuotannon tiedetään nostavan asuntojen hintoja myös projektialueen ympäröivillä lähialueilla, mikä selittää mittarin mukaisten tulojen vaatimaa välimatkaa seuraavaan kalleusalueeseen nähden. 40 prosentin mittarilla tarkasteltuna omistusasumisen edellyttämät tulot ovatkin pienimmät lähiövyöhykkeellä, kalleusalueilla 3 ja 4. Suurimmat kalleusalueiden väliset erot ovat kohtuuhintaisen asumisen 40 prosentin mittarilla kaksioissa ja sitä suuremmissa asunnoissa. (Kuvio 13.)

Kuitenkin muutamien satojen eurojenkin ero vaadituissa tuloissa voi olla merkityksellinen yksöiden hankinnassa, etenkin jos sellaista on hankkimassa ensiasunnon ostaja. Varsinkin työuransa alussa olevalla nuorella aikuisella voi olla haasteita päästä kiinni yksöön, koska tulot eivät vielä vastaa asumisen vaatimaa tulotasoa. Toisaalta nuorten aikuisten ikäluokan tiedetään asuvan useimmin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa (Marttinen 2021: 38–39). Pienet asunnot ovat useammin sijoittajien paremmin saavutettavissa, mikä osaltaan nostaa pienten asuntojen hintaa yhä kauemmaksi ensiasunnon ostajien ulottumattomiin. Esimerkiksi Vaattovaara ja Vuori (2023) esittävät tutkimuksessaan, että Suomen kasvavat kaupungit houkuttelevat hyvinä kohteina kansainvälisiä asuntosijoittajia. Heidän mukaansa verrattain vähäinen vuokra-asumisen sääntely on luonut hyvät olosuhteet pienten asuntojen rakentamiselle.

6 Kohtuullisen minimin viitebudjetit Helsingissä

Kohtuuhintaisen asumisen mittaristossa elinkustannuksia arvioidaan kohtuullisen minimin viitebudjetin avulla, joka on toteutettu Helsingin yliopiston Kuluttajatutkimuskeskuksessa. Viitebudjetit ovat esimerkkilaskelmia erilaisten kotitalouksien kulutuksesta. Viitebudjetit koostuvat hyödykekoreista, joihin on kerätty valikoitu joukko hyödykkeitä ja niiden kustannukset. Viitebudjetit on toteutettu kohtuullisen minimin kulutustasolle, jolloin ne ovat hiukan yli pienituloisuusrajan, mutta alittavat keskimääräisen kulutuksen. Kuluttajatutkimuskeskuksen viitebudjetit pohjautuvat eri ikäisten kuluttajien ryhmäkeskusteluihin ja niiden välillä tehtyihin kotitehtäviin arjen välttämättömistä kulutustarpeista. (Lehtinen 2021: 5–6.)

Kohtuuhintaisen asumisen mittaristoa varten saatiin käyttöön Kuluttajatutkimuskeskuksesta viitebudjetit Helsingin osalta (Taulukko 1). Viitebudjetissa tulot on esitetty kotitalouskohtaisesti, kun taas Tilastokeskuksen aineisto perustuu asuntokuntien tietoihin. Tässä raportissa jouduttiinkin tästä syystä yhteensovittamaan erilaisten kotitalouksien kulurakenne parhaan arvion mukaan asuntokuntien kanssa.

Kohtuuhintaisen asumisen mittariston yhteydessä julkaistaan myös Kuluttajatutkimuskeskuksen Anna-Riitta Lehtisen toteuttama selvitys asumisen kustannuksista eri maiden viitebudjeteissa.

Taulukossa 1. kuvatut kokonaiskustannukset vastaavat pääasiallisesti eri elinvaiheissa olevien asuntokuntien käytettävissä olevia rahatuloja. Nuoremmilla kotitalouksilla menot ovat pienemmät, kun samanaikaisesti tulotkin ovat nuorten aikuisten asuntokunnilla muita pienemmät. Vastaavasti kulut ovat suuremmat vanhemmilla kotitalouksilla. Kaikkein suurimmat kulut ovat perheellisillä kotitalouksilla, mitä selittää niiden suurempi pääluku.

Taulukko 1. Viitebudjetin mukaiset menot kotitalouksien elinvaiheen mukaan Helsingissä (Lähde: Kuluttajatutkimuskeskus 2021.)

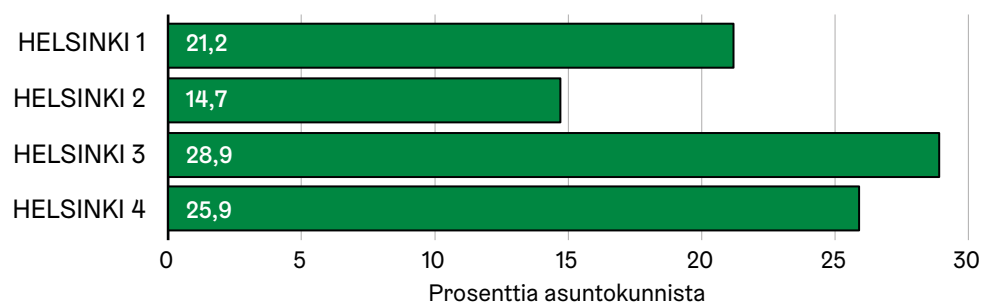
Hyödyke-ryhmät, e/kk	Esimerkkitaloudet												
	Yksin asuva mies alle 45 v.	Yksin asuva nainen alle 45 v.	Yksin asuva mies yli 65 v.	Yksin asuva nainen yli 65 v.	Pari, 50 v. + työssä	Pari, työssä ja eläkkeellä	Pari, yli 65 v. eläkkeellä	YH-perhe, yksi leikki-ikäinen	YH-perhe, kaksi teini-ikäistä	Pikkulapsiperhe, kaksi lasta	Lapsiperhe, kaksi lasta	Teini-perhe, kaksi lasta	Teini-perhe, kolme lasta
Ruoka	305	270	212	185	574	475	397	353	641	736	794	976	1 155
Tietoliikenne ja viihde-elektroniikka	64	64	64	64	93	93	93	64	102	93	108	139	154
Kodinkoneet, huonekalut, ym. kesto-hyödykkeet	37	37	38	38	49	49	49	47	61	65	67	68	76
Kodin lyhyt-kestoiset tarvikkeet	7	7	8	8	11	11	11	11	15	17	18	19	21
Vaatteet, kengät, laukut yms.	48	61	43	50	108	103	92	124	200	242	243	246	314
Henkilökoh- tainen hygienia	28	35	24	31	56	54	54	43	70	75	75	99	109
Tervydenhoi- don tarvik- keet, lääkkeet, lääkärikäynnit	24	34	45	45	56	72	88	36	43	63	63	71	75
Vapaa-aika ja harrastukset	47	47	50	50	89	88	89	58	175	94	129	165	219
Sähkö ja vakuutukset	35	35	38	38	55	55	55	48	58	58	113	113	122
Liikkuminen	71	71	40	40	142	111	80	78	151	553	588	622	662
YHTEENSÄ	667	663	563	550	1 233	1 110	1 007	863	1 516	1 995	2 198	2 517	2 907

7 Kohtuuhintaisen asumisen jakautuminen Helsingin postinumeroalueilla

Asumisen kohtuuhintaisuutta tarkasteltiin ensin alueittain. Tarkastelu toteutettiin laskelmalla sekä omistus- että vuokra-asuntojen keskimääräiset asumisen kustannukset Tilastokeskuksen ja Alma-median asuntomarkkinoiden tietopalvelun sekä Helsingin asuntojen keskikoon avulla, joka on 62 neliometriä. Asumisen keskimääräisten kustannusten avulla voitiin määrittää edelleen tulotaso, joka asutokunnalla tulee vähintään olla kohtuuhintaisen asumisen toteutumiseen (40 prosenttia käytettävissä olevasta rahatulosta). Tämän jälkeen poimittiin kohdentumisaineistosta asutokuntien jakautuminen eri tuloluokkiin Helsingin osa-alueilla ja summattiin tiedot siten, että saatiin asutokuntien tuloluokitus tulokymmenyksittäin kullekin postinumeroalueelle. Osa-alueiden kuuluminen tietylle postinumeroalueelle määriteltiin vuoden 2021 olevan asutokannan sijoittumisen mukaan. Tämän jälkeen määriteltiin tulokymmenys, jonka minimitulo ylitti kohtuuhintaisen asumisen kustannukset kullakin postinumeroalueella ja laskettiin kuinka suurta osuutta kaikista asutokunnista, edustivat ne, joiden asutuskustannukset jäivät näin laskettuna alle 40 prosentin.

Oheisen kartan mukaan parhaiten kohtuuhintaisuus toteutuu Paloheinässä, jossa asuminen oli kohtuuhintaista yli 80 prosentille asutokunnista. Yhdeksällä muulla alueella asuminen oli kohtuuhintaista vähintään 40 prosentille asutokunnista. Kaikkiaan näin tarkasteltuna asuminen on kohtuuhintaista 22 prosentille kaikista helsinkiläisistä asutokunnista. Heikoimmin kohtuuhintainen asuminen toteutuu kalleusalueella 2, jossa 14,7 prosentin osuudelle asutokunnista asuminen on kohtuuhintaista. Kohtuuhintaisinta asuminen on näin tarkasteltuna lähiövyöhykkeellä. Kalleusalueella 3 asuminen on kohtuuhintaista 28,9 prosentille asutokunnista ja 25,9 prosentille kalleusalueella 4. Kalleusalueella 1 asumisen kohtuuhintaisuus on lähellä koko kaupungin kohtuuhintaisuuden tasoa, kun asuminen on kohtuuhintaista 21,2 prosentille alueen asutokunnista. Kartasta voidaan havaita kuitenkin, että asumisen kustannukset suhteessa tuloihin ovat kaupungin keskustassa suurimmat ja suhde paranee vyöhykemäisesti keskustasta poispäin kuljettaessa. Tämä vastaa myös asuntojen hintojen ja vuokrien jakautumista kaupungin eri osissa – keskustassa asunnoista maksetaan lähiövyöhykettä korkeampia hintoja ja vuokria. Toisaalta keskustassa ja sen tuntumassa asukkaiden korkeampi tulotaso tekee asumisesta heille kohtuuhintaisempaa. (Kartta 1 ja Kuvio 14.)

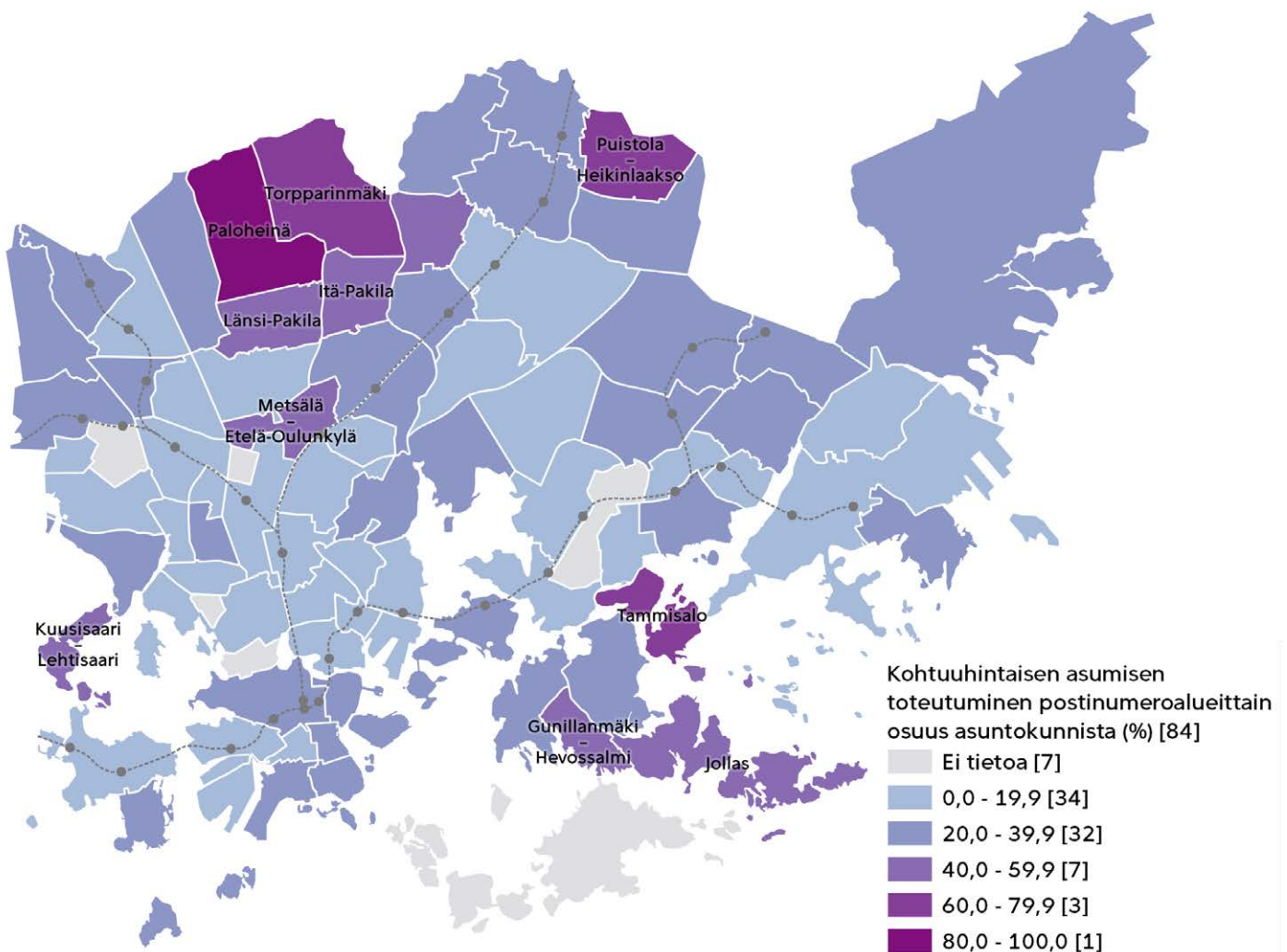
Kuvio 14. Asutokuntien osuus (%), joiden asuminen on kohtuuhintaista Helsingin kalleusalueilla 1–4. (Aineistolähteet: Tilastokeskus 2023, Nordea, PTT, Alma Media.)



On kuitenkin otettava huomioon, että kaikki kohtuuhintaisiksi kartan osoittamat postinumeroalueet ovat Helsingin pientalovaltaisimpien alueiden joukossa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että näillä erityisesti myytyjen asuntojen keskikoko on huomattavasti suurempi kuin koko kaupungin keskikoko antaa olettaa. Näillä alueilla asuntojen koot ovat suurempia kuin laskelmassa. Näistä syistä johtuen asuntojen todelliset hinnatkin ovat korkeampia ja sitä myöten myös asumisen kustannukset. Näillä alueilla myös vuokralla olevien asuntojen määrä on pientalovaltaisesta asutuskannasta johtuen pieni, samoin kuin asuntokauppa on vähäistä asuntojen kokonaismääränkin ollessa pieni. (Kartta 1.)

Asunnon koon vakionnista johtuen asumisen kustannukset toisaalta nousevat korkeammiksi kuin mitä ne pienemmän asunnon osalta olisivat. Niinpä todellisuudessa kohtuuhintainen asuminen mahdollistuu pienemmässä asunnossa useammalle asutokunnalle kuin mitä kartassa esitetään. Samaan tapaan todelliset kustannukset ovat todennäköisesti korkeammat suuremmissa asunnoissa alueilla, joiden asutokanta koostuu pääasiallisesti helsinkiläisten asuntojen keskikokoa suuremmista asunnoista. (Kartta 1.)

Kartta 1. Kohtuuhintaisessa asunnossa asuvien asutokuntien osuus 40 prosentin kohtuuhintaisen asumisen mittarilla Helsingin postinumeroalueilla. (Lähteet: Tilastokeskus, Pellervon taloustutkimus, Nordea, Alma Media.)

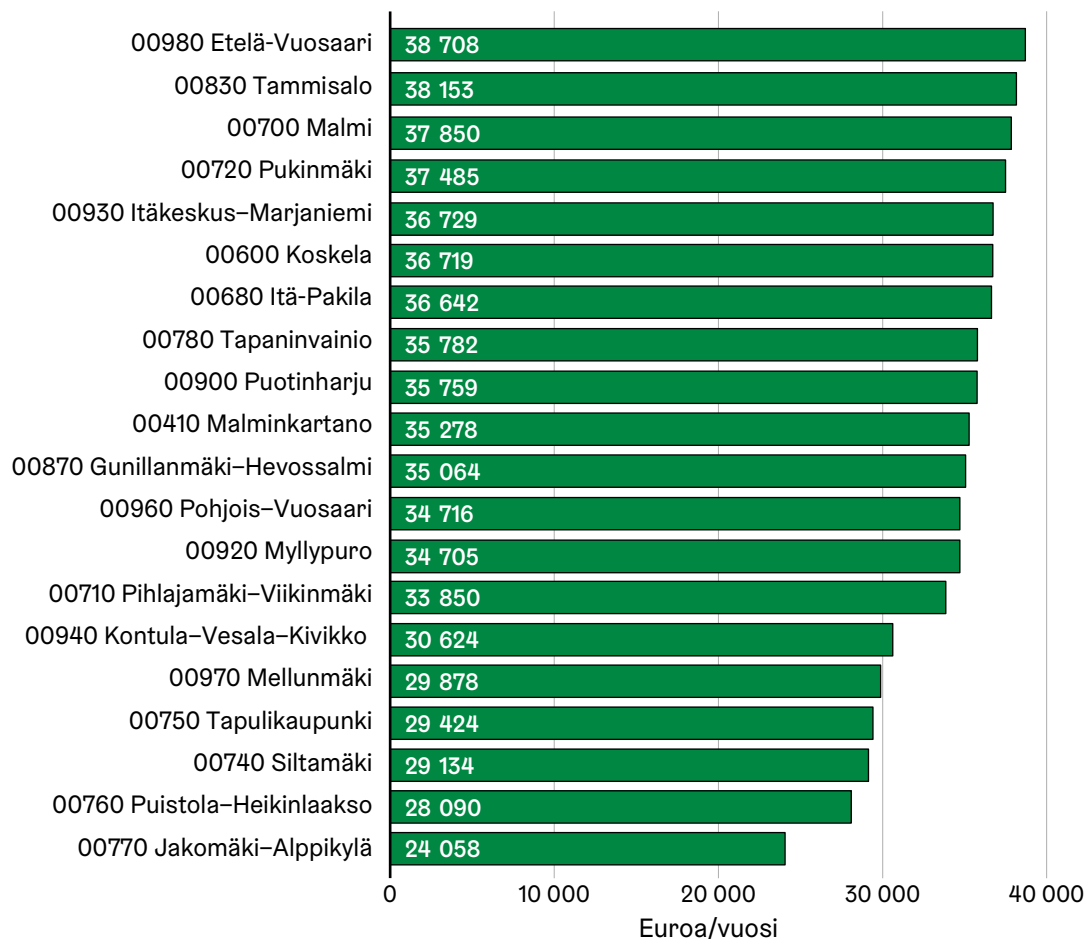


Jos omistusasumisen kustannuksia eri postinumeroalueilla verrataan helsinkiläisen asutokunnan keskimääräiseen käytettävissä olevaan rahatuloon, näyttää asetelma hiukan erilaiselta. Kuvioon 15 on poimittu kaikkien postinumeroalueiden asumiskustannusten vaatima minimi käytettävissä olevasta rahatulosta vuodessa.

Edellä mainittujen omistusasumisen kustannusten mukaan helsinkiläisen asutokunnan keskimääräisellä käytettävissä olevalla rahatulolla olisi varaa omistaa asunto kahdellakymmenellä 82 postinumeroalueesta. Kuviossa asunnon keskikooksi on edelleen määritelty helsinkiläisen asunnon keskikoko eli 62,1 neliömetriä. Niinpä näinkin tarkasteltuna pienemmän asunnon hankinta olisi keskimääräisellä asutokunnan käytettävissä olevalla rahatulolla mahdollista useammaltakin alueelta.

Kuviossa 15 esiin nousee karttakuvausta voimakkaammin lähiövyöhykkeen kohtuuhintaisuus. Kaikki kuvion 15 postinumeroalueet sijaitsevat kalleusalueella 4 ja sijoittuvat yhtenäisenä ketjuna kaupungin itä- ja pohjoisrajoille, painotuksen ollen erityisesti itäisillä postinumeroalueilla.

Kuvio 15. Helsingin postinumeroalueet, joilla keskimääräisellä käytettävissä olevalla vuosittaisella rahatulolla helsinkiläisellä asutokunnalla on mahdollista omistaa kohtuuhintainen asunto



Vuokra-asumisen suhteen vastaava vertailu näyttää hyvin erilaiselta. Keskimääräisellä käytettävissä olevalla asutokunnan rahatulolla on mahdollista vuokrata asunto miltä hyvänsä kaupungin kalleusalueelta. Näin näyttäisi myös siltä osin, että keskimääräisellä käytettävissä olevalla rahatulolla jää hyvin tuloa muuhun kulutukseen, toki edelleen niin, että vaihtelu on selkeä eri alueiden välillä. Seuraavassa tarkastellaankin kalleusalueittain tarkemmin asutokuntien muuhun kulutukseen jäävää tuloa.

8 Asuntokuntien muuhun kulutukseen jäävä tulo

Kohtuuhintaisen asumisen kannalta olennaiseksi määriteltiin tässä raportissa aiemmin myös se, kuinka paljon asuntokunnalla jää muita välttämättömiä kustannuksia varten rahaa. Viitebudjetissa kuvattiin kohtuullisen kulutuksen mukaisia minimimenoja, joita kotitalouksilla Helsingissä on (Taulukko 2). Näitä tietoja on käytetty muiden välttämättömien elinkustannusten arviointiin. Tavoitteena tarkastelussa on osoittaa asuntokuntien mahdollisuuksia selvittää arjen pakollisista kustannuksista. Mikäli asuntokunnalla jää asumisen ja muiden välttämättömien kulujen jälkeen tuloja muuhun kulutukseen, on sillä mahdollisuus parantaa hyvinvointiaan ja kenties myös säästää.

Kohdentumisaineiston avulla laskettiin kullekin kalleusalueelle ja raportissa tarkastelussa olevalle asuntokunnan elinvaiheelle keskimääräinen kuukausitulo. Tässä yhteydessä kuukausitulon määrittelyssä laskettiin kaikille asuntokuntien asuntojen hallintaperusteille yksi keskimääräinen kuukausitulo käytettävissä olevan rahatulon keskiarvona.

Tämän jälkeen vakioitiin eri elinvaiheissa asuvien asuntojen kooksi seuraavaa:

Taulukko 2. Eri elinvaiheissa asuvien asuntokuntien vakioitu asunnon koko

	Asunnon koko, huonetta
1 henkilö, ikä 19–29, mies	1
1 henkilö, ikä 30–49, mies	2
1 henkilö, ikä 50–64, mies	2
1 henkilö, ikä 65+, mies	2
1 henkilö, ikä 19–29, nainen	1
1 henkilö, ikä 30–49, nainen	2
1 henkilö, ikä 50–64, nainen	2
1 henkilö, ikä 65+, nainen	2
Avio-/avopari, ikä 18–29	2
Avio-/avopari, ikä 30–49	3
Avio-/avopari, ikä 50–64	3
Avio-/avopari, ikä 65+	3
Äiti/isä ja lapsia, alle 18-v. lapsia	3
Avio-/avopari ja lapsia, alle 18-v. lapsia	4

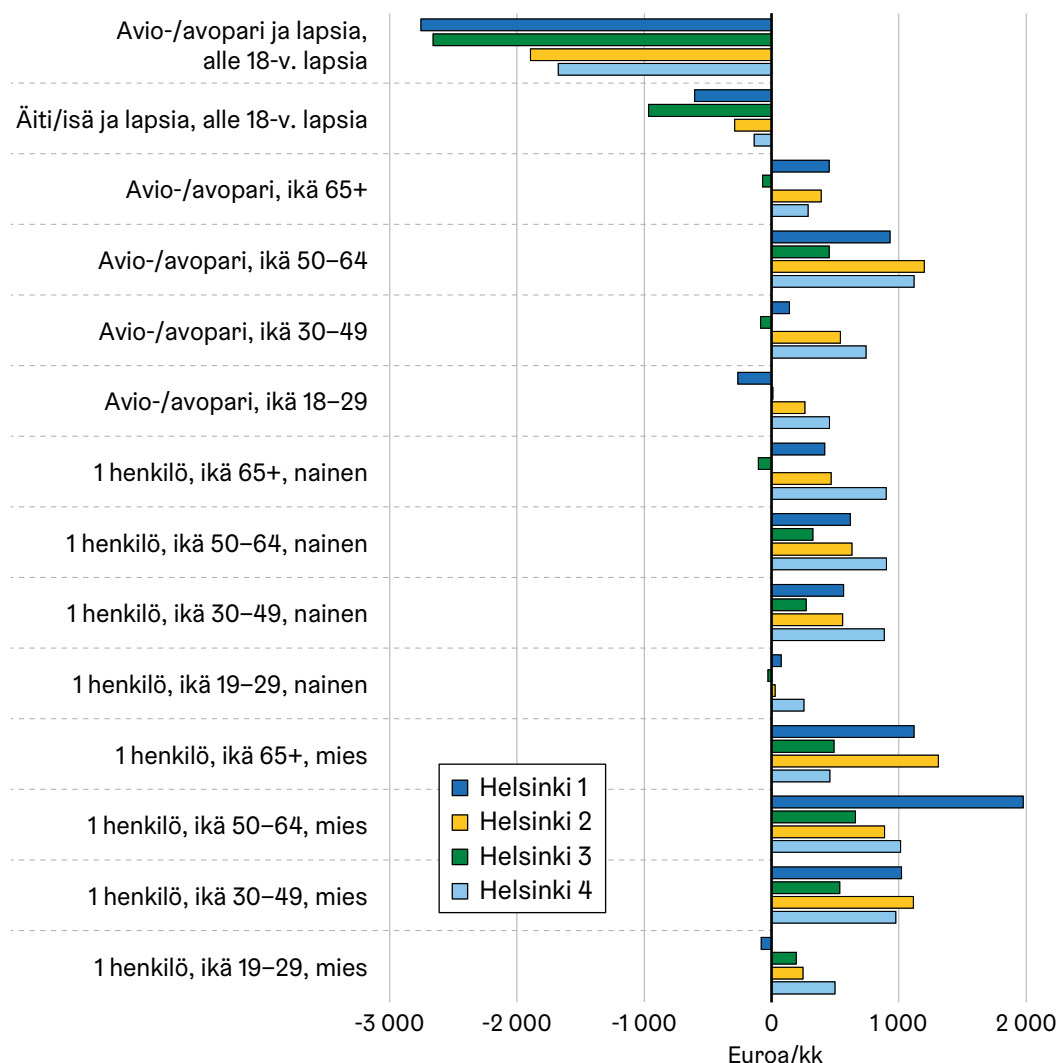
Näin voitiin määrittää kullekin elinvaiheelle kuukausittaiset asumisen kustannukset kalleusalueittain. Kun näistä vähennettiin asuntokuntien viitebudjetin mukaiset elinkustannukset ja tässä raportissa määritellyt asumisen kustannukset, saatiin asuntokunnille muuhun kulutukseen tai säästöön jäävä tulo. (Kuviot 16 ja 17.)

Välttämättömien asumis- ja elinkustannusten jälkeen vähiten rahaa muuhun kulutukseen ja mahdollisiin säästöihin jää omistusasujilla. Omistusasunnoissa yksinasuvista selkeästi parempi tilanne on miehillä. Silmiinpistävää on, että laskelman mukainen kuukausittainen tulotaso nousee huikiseksi 50–64-vuotiaiden, kalleusalueella 1 asuvien miesten joukossa. Tätä selittää erityisen korkea tulotaso Kaivopuiston postinumeroalueella. Tämän elinvaiheen käytettävissä olevan rahatulon mediaani kalleusalueella oli keskimääräistä huomattavasti maltillisempi ja tasoittaisi tällaista tarkastelua huomattavasti. (Kuvio 16.)

Nuorten aikuisten (18–29-vuotiaat) tulotaso on matalampi kuin muissa elinvaiheissa, mikä on selitettävissä työuran alkuvaiheella ja usein tähän elämäntilanteeseen osuvilla

opinnoilla. Kaikista nuorten aikuisten asuntokunnista puolet saa asumistukea ja voidaan olettaa, että myös toisen puolikkaan pienet tulot liittyvät opintoaikaan. Valtaosa omistusasunnoissa asuvista nuorten aikuisten asuntokunnista asuu vuokralla ja vain 32 prosenttia tässä tarkastelussa olevista nuorten aikuisten asuntokunnista omistaa asuntonsa osakkeet. Esimerkiksi omistusasunnoissa asuvien 18–29-vuotiaiden osakkeenomistajamiesten keskimääräisen käytettävissä olevien tulojen ero on yli 10 000 euroa vuokralla asuviin nähden. Ikäluokan muuhun kulutukseen jäävän tulon ero on kuitenkin huomattavasti pienempi omistus- ja vuokralla asumisen välillä kuin muissa elinvaiheissa. (Kuvio 16.)

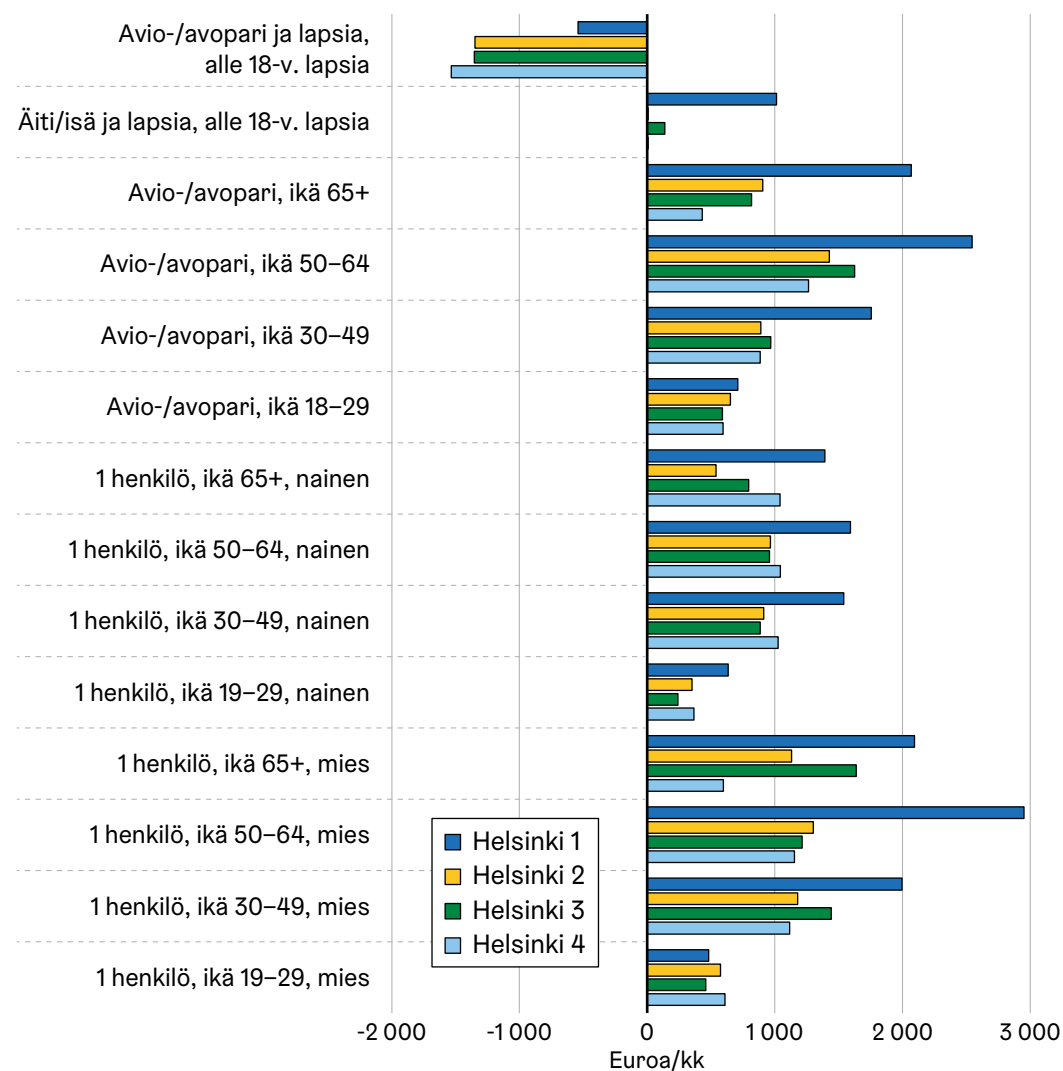
Kuvio 16. Muuhun kulutukseen tai säästöön jäävä helsinkiläisten asuntokuntien kuukausittainen rahatulo omistusasumis- ja muiden elinkustannusten jälkeen. (Aineistolähteet: Tilastokeskus 2023, Nordea, PTT, Alma Media.)



Sekä omistus- että vuokra-asumisessa muuhun kulutukseen jää heikoimmin rahaa perheellisillä asuntokunnilla. Tässä vertailuissa kahden aikuisen lapsiperheiden tulot jäävät omistusasumisessa miinukselle suhteessa menoihin. Tähän vaikuttaa kolme seikkaa. Ensinnäkin asunnon kooksi tässä vertailussa on määriteltä neljä huonetta tai sitä suurempi asunto. Näin asumisen kokonaiskustannukset nousevat korkeiksi. Tässä tehty vakiointi ei huomioi esimerkiksi sitä, että pienet lapset voivat asua samassa huoneessa keskenään tai lapsia on vain yksi, jolloin asunnossa ei ole tarvetta niin monelle huone-

neelle. Toisekseen käytettävissä olevan rahatulon käsite on kulutusyksikkökohtainen. Tämä tarkoittaa, että käytettävissä olevaan rahatuloon vaikuttaa asutokunnan pää- luku. Esimerkiksi käytettävissä olevaa rahatuloa on kahden aikuisen asutokunnalla enemmän kuin kahden vanhemman lapsiperheessä, vaikka näiden asutokuntien veronalainen tulo olisi sama. Kahden työssäkäyvän vanhemman taloudessa taloudellinen tilanne tuskin näyttäytyy aivan näin heikkona todellisuudessa. Kolmanneksi suurten asuntojen hankinnassa useimmiten asutokunnalla on käytettävissään vakuutena aiempaa asunto-omaisuutta, jolloin käytännössä asuntolainaosuus asunnon ostossa ei ole niin suuri kuin tässä laskelmassa. Vuokra-asumisessa kustannukset ja tätä kautta miinukselle jäävä summa jäävät selkeästi pienemmiksi. Tästä huolimatta asumis- ja muut elinkustannukset näyttäisivät kuormittavan kaikkein eniten juuri lapsiperheellisiä asutokuntia. Laskelma perustuu sekä vapaarahoitteisten että ARA-vuokra-asuntojen vuokriin, ja näiden välillä on kustannuksissa eroja. (Kuviot 16 ja 17.)

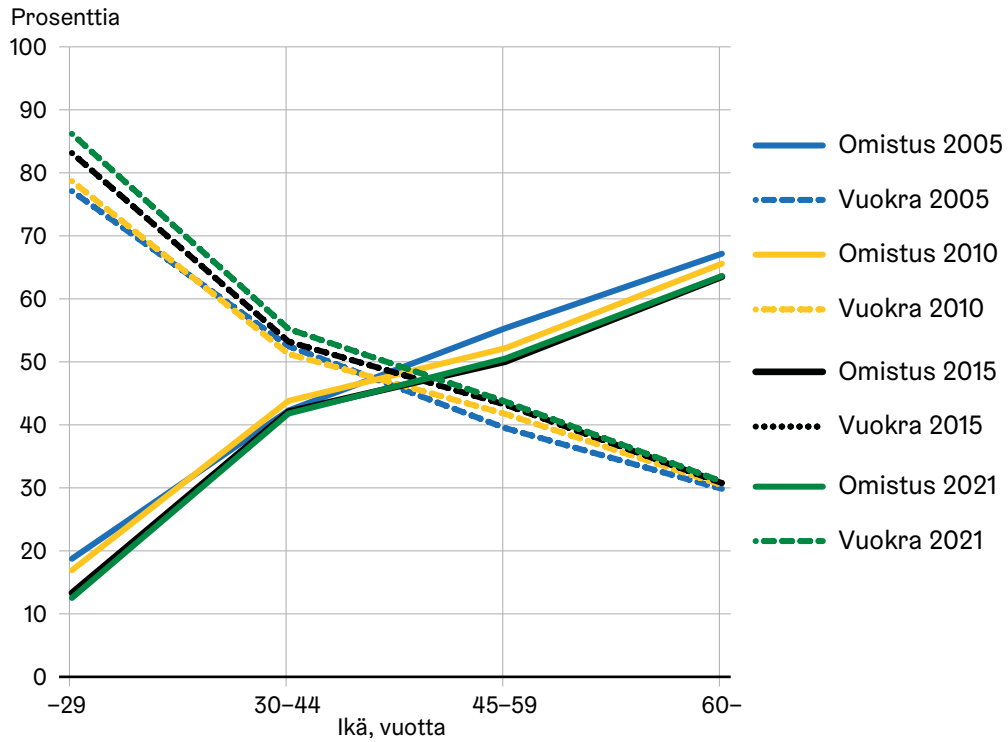
Kuvio 17. Muuhun kulutukseen tai säästöön jäävä helsinkiläisten asutokuntien kuukausittainen rahatulo vuokra-asumis- ja muiden elinkustannusten jälkeen (Aineistolähteet: Tilastokeskus 2023, Nordea, PTT, Alma Media.)



Kuvioissa 17 ja 18 havainnollistuu myös se, että asutokuntien tulotaso paranee iän myötä. Näin muodostuu myös aiempaa parempi mahdollisuus siirtyä asumisen uralla eteenpäin esimerkiksi vuokralta omistusasumiseen. Esimerkiksi yksin asuvien 30–49-vuoti-

aiden naisten ryhmässä omistusasunnossa asuvista 57 prosenttia omistaa asuntonsa ja vuokralla yksittäisissä omistusasunnoissa asuvia on elinvaiheessa vähemmän. Tämä vastaa myös käsitystä siitä, että Helsingissä siirrytään omistusasumisen piiriin noin neljänkymmenen vuoden ikäisenä (Kuvio 18.)

Kuvio 18. Helsingin asuntokunnat ikäluokan ja asunnon hallintaperusteen mukaan. (Aineistolähde: Tilastokeskus)



9 Kohtuuhintainen asuminen asuntokunnan eri elinvaiheissa Helsingin asuntokunnan eri osissa

Tarkemmat tarkastelut eri elinvaiheissa olevien asuntokuntien asumisen kustannuksien suhteesta tuloihin tehtiin asuntojen hallintaperusteen mukaisesti. Asumiskustannukset laskettiin aiemmin kuvatusti asunnon huoneluvun mukaan eri kalleusalueilla. Asuntokuntien elinvaiheittaisen keskimääräisen käytettävissä olevan tulon mukaan laskettiin kohtuuhintaisen asumisen maksimi. Tämän erotuksena saatiin summa, mikä verran asuntokunnan tulot jäävät kohtuuhintaisesta asumisesta kullakin Helsingin kalleusalueella. Liitetaulukoihin on myös kuvattu osuus, jonka asumisen kustannukset vievät tuloista.

Edellisessä luvussa käsiteltiin muuhun kulutukseen jäävää rahatuloa. Tässä luvussa esitetään yksinomaan asumisen kustannuksia eri elinvaiheissa ja erilaisissa asunnoissa sekä kuinka tämä suhteutuu kohtuuhintaisuuden määritelmään (40 prosenttia käytettävissä olevasta tulosta).

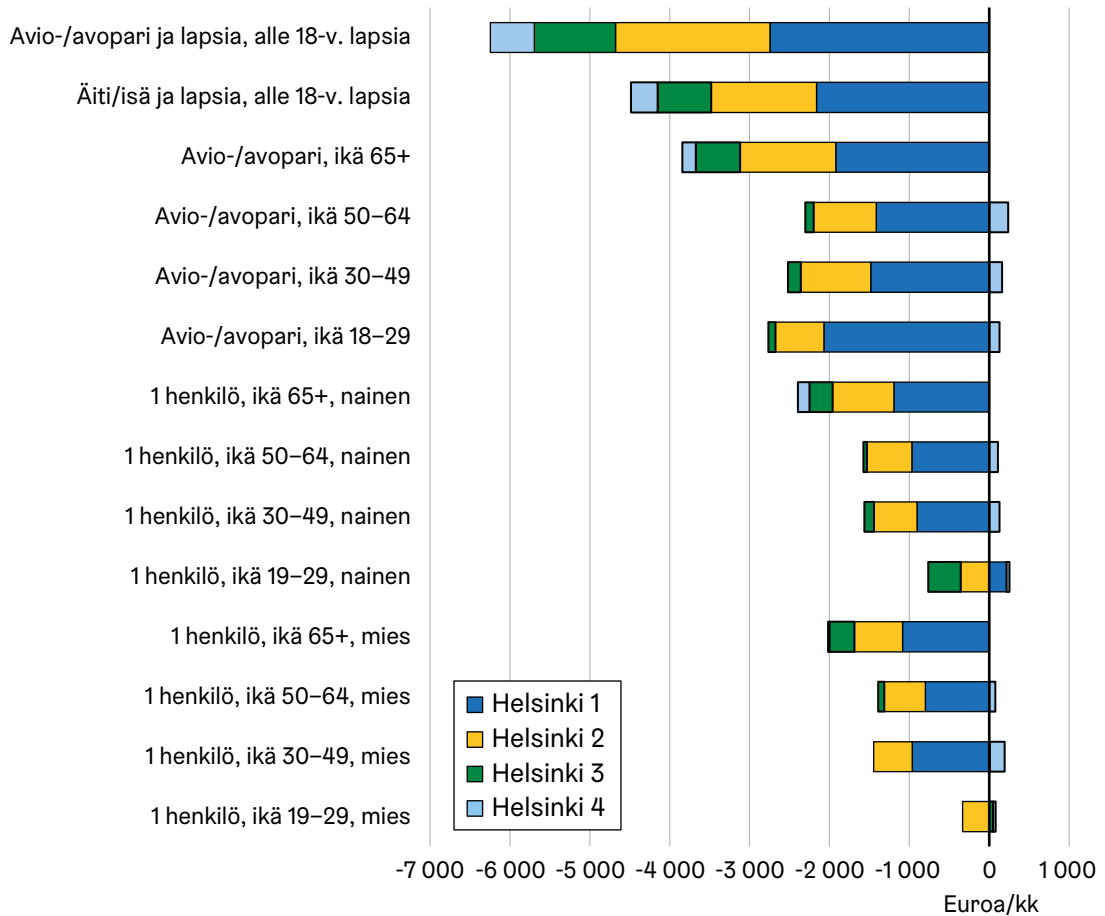
Yleiskuva kohtuuhintaisesta asumisesta näyttäytyy tästäkin näkökulmasta samankaltaiselta kuin aiemmissa tarkasteluissa. Heikoimmassa asemassa ovat nuoriso- ja opiskelija-asunnoissa asuvat sekä perheelliset asuntokunnat. Helsingin kalleusalueen 1 asuntokuntien asumisen kustannusten korkeus näkyy myös tässä tarkastelussa. Eri elinvaiheissa olevilla asuntokunnilla kohtuuhintaisten asumiskustannusten ja todellisten asumiskustannusten välinen ero on kokonaiskuvassa parempi vuokraa maksavilla kuin omistusasumisen kustannuksilla. Tavanomaisissa omistusasunnoissa ja Hitas-asunnoissa asuvilla tämä suhde on muita asuntokuntia heikompi.

Seuraavaksi käydään läpi asumisen kustannuksia suhteessa tuloihin muutamien esimerkkien avulla. Kaikkien hallintaperusteiden ja elinvaiheiden tarkastelua voi tehdä raportin lopussa olevien liitetaulukoiden avulla.

9.1 Asumisoikeusasuminen

Edellä todettiin, että asumisoikeusasunnoissa asuvien asuntokunnat jakaantuvat asuntokunnista kaikkein tasaisimmin eri tulokymmenyksiin. Useissa eri elinvaiheissa ja eri alueilla asumisoikeusasunnoissa asuville asuntokunnille aiheutuu kustannustaakkaa. Vain kalleusalueella 4 asumisoikeusasunnoissa asuvilla yhden hengen ja pariskuntien asuntokunnilla asumisen kustannukset eivät ylitä 40 prosenttia kuukausituloista. Tähän joukkoon mahtuu myös nuorten aikuisten yksin asuvat, 19–20-vuotiaat naiset. (Kuvio 19.)

Kuvio 19. Kohtuuhintaisten asumiskustannusten ja todellisten asumiskustannusten erotus asumisoikeusasunnoissa asuvien asuntokuntien keskimääräisillä käytettävissä olevilla rahatuloilla kuukaudessa omistusasunnoissa. (Aineistolähteet: Tilastokeskus 2023, Nordea, PTT, Alma Media.)



Kuvion 19 tietojen voidaan ajatella edustavan asumisoikeusasunnoissa asuvien asuntokuntien kykyä ostaa asunto tuloillaan. Jos tällainen oletama tehdään, voidaan edelleen olettaa, ettei asumisoikeusasunnoissa asuville asuntokunnille monestikaan heruisi pankista asuntolainaa, koska asumiskustannukset ylittäisivät maksukyvyn. Toisaalta, kuten edellä on todettu, on mahdollista, että omarahoitusosuuden kattamiseen käyttää asumisoikeusmaksua, eikä asuntokuntien muusta varallisuudesta tiedetä tässä tarkastelussa mitään.

Toisaalta vertailussa käytetty tulo on keskimääräistä rahatuloa, jonka hajonnasta eri asuntokuntien välillä ei ole tietoa, joten on mahdollista, että kohtuuhintaisuus toteutuu osalle ja mahdollistaa jopa asuntolainan lyhentämisen vastikkeen ohella. Jos kuitenkin asumisen kustannuksia tarkastellaan siitä näkökulmasta, että asuntokunta haluaisi vaihtaa omistusasuntoon, on vaikeaa nähdä asumisoikeusasunnoissa asuvilla asuntokunnilla olevan varaa hankkia ja asua omistusasunnossa Helsingissä.

Perheellisten asumisoikeusasunnoissa asuvien asumisen kustannukset ylittävät 40 prosenttia tuloista kaikilla kalleusalueilla. Esimerkiksi HASOn asumisoikeusasunnossa asuvalla kahden vanhemman perheellä asumiskustannukset ovat noin 1 120 euroa kuussa, mikäli edelleen oletetaan, että asumisoikeusmaksua vastaan ei ole otettu erillistä lainaa ja asuntokunnan asumiskustannukset koostuvat pelkästä vastikkeesta. Tällöin kohtuuhintaisen asumisen kustannusten ja HASOn asumiskustannusten välinen erotus on seuraava:

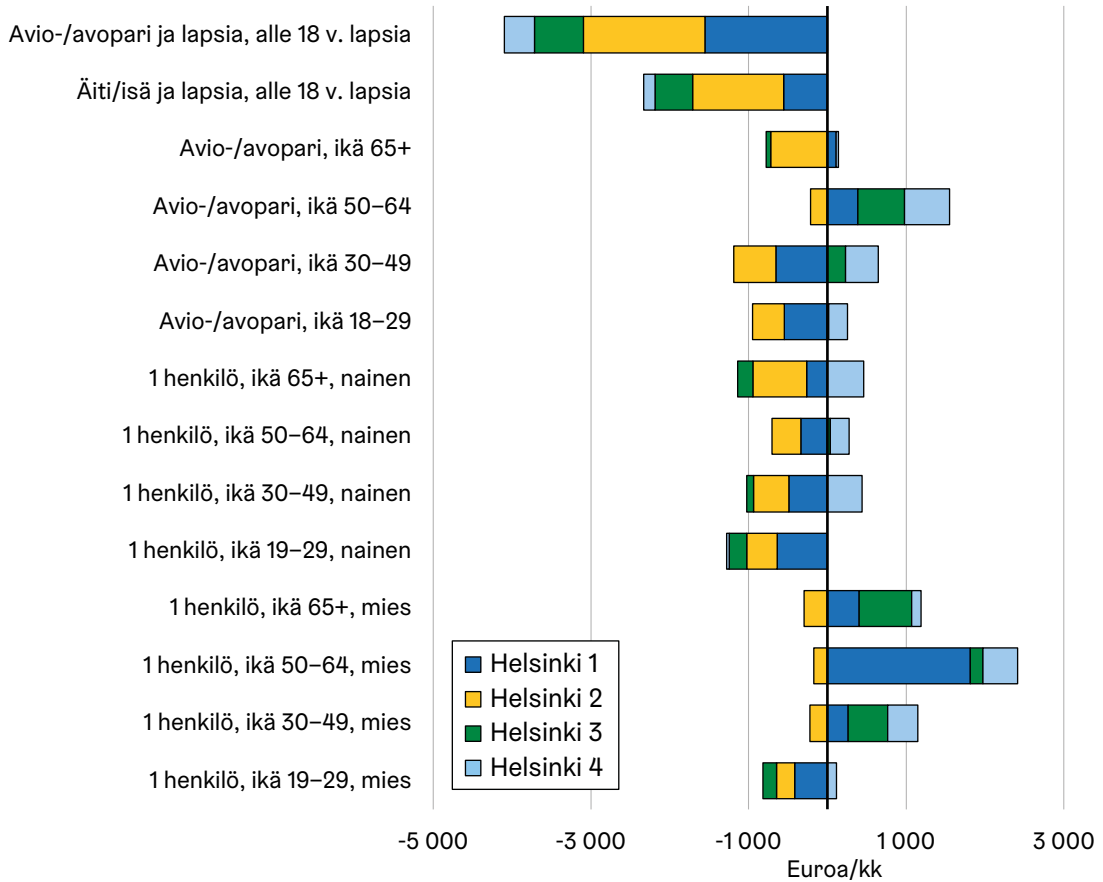
- Helsinki 1: +265 euroa
- Helsinki 2: +10 euroa
- Helsinki 3: -37 euroa
- Helsinki 4: -103 euroa.

Perheellisten asuntokuntien taloudellinen tilanne on näin tarkasteltuna huomattavasti vakaampi, kun kustannustaakka jää pahimmillaankin vain 103 euroon. Verrattuna omistusasumisen kustannuksiin tilanne näyttäytyy huomattavasti parempana HASOn vastikkeilla.

9.2 Omistusasuminen

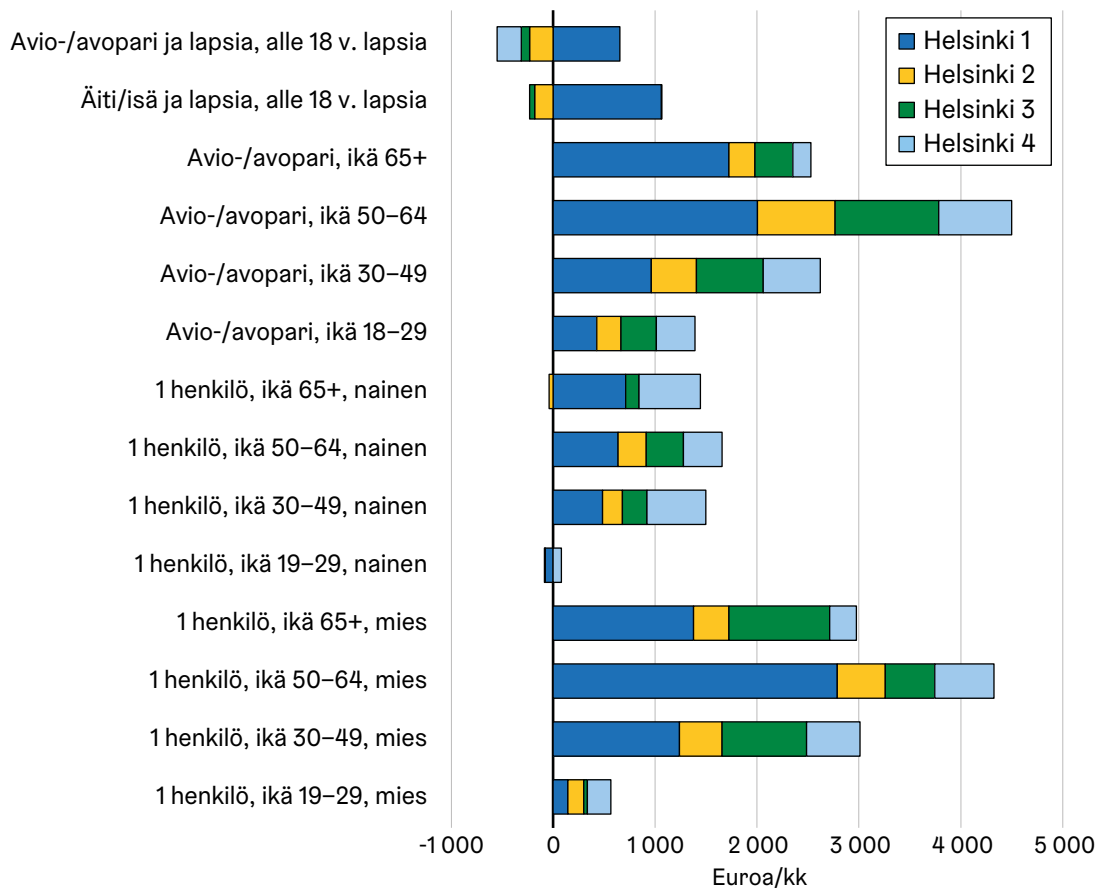
Helsingiläisten asunnonomistaja-asuntokuntien (ml. Hitas-asukkaat) käytettävissä olevat rahatulot ovat kaikilla kalleusalueilla vuokralla ja asumisoikeusasunnoissa asuvien tuloja korkeammat. Tästä huolimatta asumisen kuukausikustannukset ylittävät useissa elinvaiheissa 40 prosentin osuuden tuloista. Kuitenkin kalleusalueella 4 asumisen kustannukset jäävät alle mittarin muissa elinvaiheissa kuin yksin asuvien nuorten naisten ja perheellisten asuntokuntien osalta. Näidenkin ryhmien kohdalla kalleusalueella 4 asumisen kustannukset ylittävät vähiten kohtuuhintaisuuden rajan. Perheellisten asuntokuntien asumismenot ylittävät kohtuuhintaisuuden mittarin omistusasunnoissa useimmin ja suurimmilla summilla. Kuitenkin tulot ovat asumisoikeusasunnoissa asuvia asuntokuntia siinä määrin suuremmat, että alijäämä mittarin suhteen on omistusasujilla pienempi – kalleusalueella 1 esimerkiksi se on lähes puolta pienempi. Vakaimmassa tilanteessa omistusasumisessakin ovat yksin asuvat 50–64-vuotiaat miehet, joilla asumiskustannusten suhde kohtuuhintaiseen asumiseen on useimmin ylijäämäinen. (Kuvio 20.)

Kuvio 20. Kohtuuhintaisten asumiskustannusten ja todellisten asumiskustannusten erotus tavanomaisissa omistusasunnoissa asuvien asuntokuntien keskimääräisillä käytettävissä olevilla rahatuloilla kuukaudessa. (Aineistolähteet: Tilastokeskus 2023, Nordea, PTT, Alma Media.)



Jos kuitenkin omistusasumisen näkymiä arvioidaan olettamalla, että asuntokunta olisi halukas omistusasujien tuloilla hankkimaan itselleen vuokra-asunnon, näyttää tilanne huomattavan paljon paremmalta. Jopa perheiden asema näyttäytyy vuokra-asumisen kustannuksilla ja omistusasujien tuloilla hieman positiivisemmalta kuin muiden omistusasujien osalta. Heidä tulonsa ovat siinä määrin hyvät, että asumisen kustannukset jäävät vuokralla asumisessa valtaosin alle 40 prosentin käytettävissä olevasta rahatulosta. (Kuvio 21.)

Kuvio 21. Kohtuuhintaisten asumiskustannusten ja todellisten asumiskustannusten erotus tavanomaisissa omistusasunnoissa asuvien asuntokuntien keskimääräisillä käytettävissä olevilla rahatuloilla kuukaudessa vuokra-asunnossa



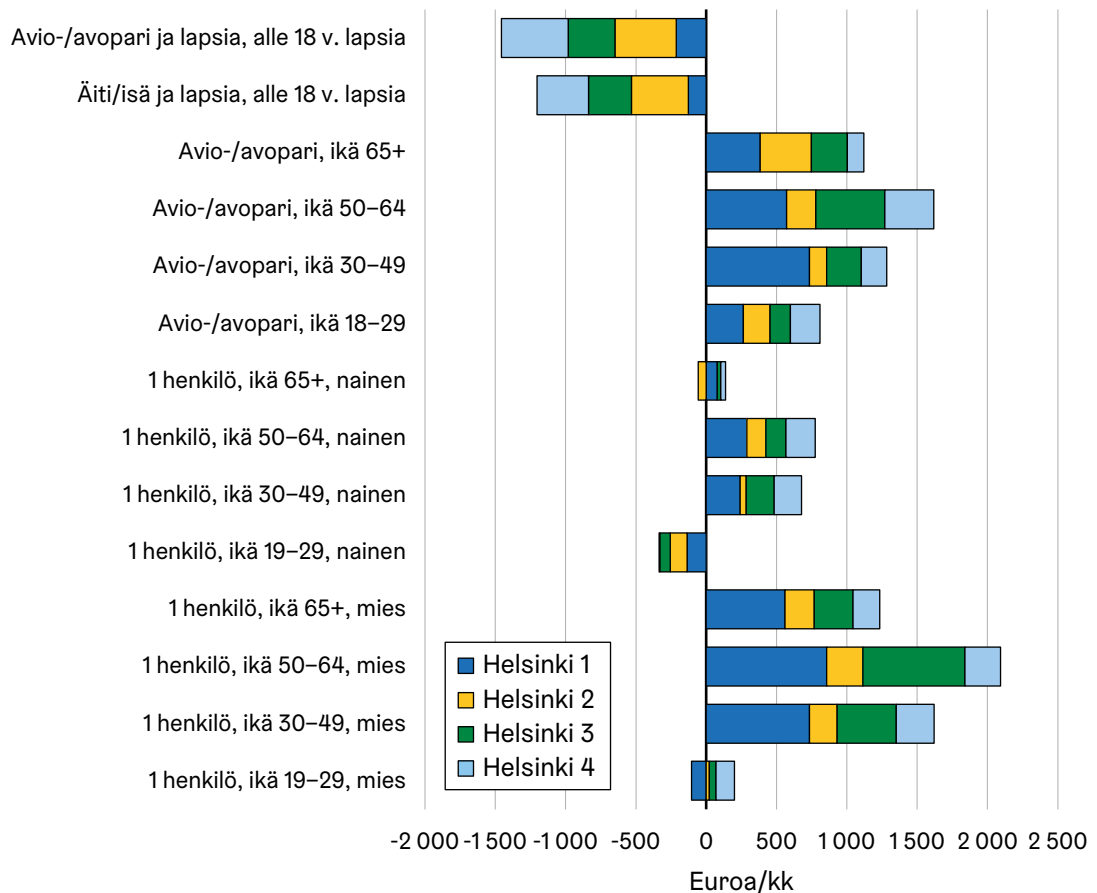
Molemmissa tarkasteluissa huomio kiinnittyy muita tarkasteluja herkemmin ikääntyvien asumiskustannuksiin suhteessa heidän tuloihinsa. Yli 65-vuotiaiden asumisessa on kuitenkin huomioitava, että vaikka valtaosa näistä asuntokunnista asuukin omistusasunnoissa ja tulot varsinkin yksin asuvilla voivat jäädä vähäisiksi, eivät heidän todelliset asumisen kustannuksensa nouse tässä esitettyyn laskennalliseen tasoon. Nämä ikäluokat ovat hankkineet asuntonsa valtaosin pitkään aikaa sitten, jolloin niiden vaatimat asuntolainat ovat tulleet maksetuiksi asuntojen hintojen ollessa huomattavasti matalammalla tasolla kuin nykyisin. Tästäkin huolimatta kiinteistöjen ylläpidon nousseet kustannukset ovat voineet osalle iäkkäitä asuntokuntia käydä talouden päälle, kun korkotason nousu, inflaatio ja energian kustannusten nousu on vaikuttaneet vastikkeisiin.

9.3 Vuokra-asuminen

Vuokra-asunnoissa asuvien tulot sijoittuvat muita asuntokuntia useammin alimpiin tulokymmenyksiin. Vuokralla asuvista asuntokunnista aineiston mukaan asuminen on kohtuuhintaista useimmin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvilla asuntokunnilla. Tähän vaikuttaa se, että asuntojen vuokratkustannukset koostuvat ARA-vuokrasuuntojen ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrasta. Näin ollen todellisuudessa kustannukset ovat ARA-vuokra-asunnoissa matalammat ja vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa korkeammat. Esimerkiksi vuonna 2021 vapaarahoitteisten vuokrasuuntojen vanhojen sopimusten keskineliövuokra oli 21,78 euroa, kun se oli ARA-vuokra-asunnoissa 13,29 euroa.

Kuten muissakin esimerkeissä, asumisen kustannukset ylittävät pahimmin kohtuuhintaisuuden perheellisillä asuntokunnilla. Myös nuorten aikuisten asuntokuntien asumiskustannukset ylittävät mittarin, mutta pienemmällä summalla. Jos kuitenkin huomioidaan, että nuoret aikuiset muodostavat keskeisen osan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen asuntokunnista, saadaan kuvaa paremmin siitä, miten tämä vaikuttaa heidän talouteensa. (Kuvio 22.)

Kuvio 22. Kohtuuhintaisten asumiskustannusten ja todellisten asumiskustannusten erotus vuokralla asuvien asuntokuntien keskimääräisillä käytävissä olevilla rahatuloilla kuukaudessa vuokrasunnossa. (Aineistolähteet: Tilastokeskus 2023, Nordea, PTT, Alma Media.)



10 Johtopäätökset

Tämän raportin ensisijaisena tavoitteena oli kuvata kohtuuhintaisen asumisen mittariston toimintamekanismia ja sen antamia mahdollisuuksia tutkia tarkemmin erilaisten asuntokuntien asemaa Helsingin asuntomarkkinoilla. Tässä raportissa on esitetty vain rajallinen määrä esimerkkejä, koska tavoitteena oli tuoda lähinnä esiin työkalun mahdollisuuksia tarkastella asumisen kustannuksia suhteessa tulotasoon. On selvää, että esimerkiksi Helsingin kaupungin asunnossa asuvalla asuntokunnalla asumisen kustannukset ovat todellisuudessa matalammat. Yleiskatsauksessa oli kuitenkin perusteltua vakioida asumisen kustannukset kahteen eri luokkaan omistus- ja vuokra-asumisen mukaan. Toisaalta AM-ohjelmassa asetettu tavoite edellytti myös tarkastelua eri elinvaiheittain. Näkökulmien valinta tarkasteluun osoittaa myöskin kysymyksen kompleksisuuden. Helsingiläisten asuntokuntien asema asuntomarkkinoilla on kaikkea muuta kuin homogeeninen ja voidaan argumentoida, että edellä esitetyt tarkastelut eivät anna todellista kuvaa tilanteesta. Tämä on syytä huomioida katsauksen tuloksia tarkasteltaessa. Niinpä tietoinformoidun johtamisen välineenä kohtuuhintaisen asumisen mittaristoa onkin mielekkäämpää hyödyntää jatkossa tarkempaan tarkasteluihin esimerkiksi jonkin tietyn asuntopoliittisen kysymyksen ratkaisuja pohdittaessa.

Tarkastelussa nousee kuitenkin esiin, että perheellisten asuntokuntien tilanne on muita heikompi, vaikka onkin niin, että monessa tilanteessa todelliset asumiskustannukset ovat raportissa kuvattua matalammat. Viime aikoina tämä ryhmä on muodostanut keskeisen osan Helsingistä poismuuttavista. Kohtuuhintaisen asumisen mittariston valossa näyttäisi, että asumisen kustannukset saattavat olla yksi työntötekijöistä muualle. Onkin syytä jatkaa asumisen kohtuuhintaisuuden tarkasteluja ja tuoda mittarin avulla lisäarvoa myös muuttoliikkeen tarkasteluun ja seurantaan.

Karkean tarkastelun lisäksi kohtuuhintaisuudesta on tarkoituksenmukaista toteuttaa tarpeen mukaan lisätarkasteluja postinumeroalueittain tai osa-alueittain. Näin voidaan esimerkiksi tuoda lisätietoa kaupunki uudistuksen seurantaan tai asumisen yksikössä toteutettavien hallintamuototarkastelujen tueksi. Samoin eri elinvaiheiden kohtuuhintaisen asumisen tarkastelu mahdollistuu nyt luodun mittarin avulla.

Kohtuuhintaisen asumisen mittaristossa tarkasteltiin vain asuntokuntia, jotka eivät saa keskeisimpiä yhteiskunnan tulonsiirtoja, asumis- tai toimeentulotukea. Tämä valinta tehtiin, jotta voidaan nostaa esiin, miltä tilanne näyttää ansiotuloja saavien helsinkiläisten asuntokuntien näkökulmasta. Raportissa käytetyillä aineistoilla voidaan tarkastella tilannetta myös näiden asuntokuntien näkökulmasta.

Turun yliopistossa on käynnissä vastaava projekti kohtuuhintaisen asumisen mittaamisesta. Siinä lähtökohdaksi on otettu pienituloisimmat asuntokunnat Suomen suurimmissa kaupungeissa. Niinpä tästä tutkimuksesta saadaan arvokasta lisätietoa kaupunkien välisen tilanteen vertailuun, mutta myös Helsingin kaupungin kohtuuhintaisen asumisen mittariston tuottamien tulosten tarkasteluun.

Asuntomarkkinat ovat useasti kuluttajan näkökulmasta yhtä yhtenäistä aluetta ainakin pääkaupunkiseudulla. Niinpä olisi hyödyllistä tarkastella myös asumisen kohtuuhintaisuutta ainakin Espoossa ja Vantaalla kokonaiskuvan saamiseksi. Tällainen tarkastelu valaisisi lisää valintatilanteita, joita asuntokunnat kohtaavat.

Asumisen kohtuuhintaisuudesta voi muodostua Helsingille kohtalonkysymys monestakin eri näkökulmasta. Mitä tapahtuu, jos hintakehitys karkaa täysin vaikkapa keskiluokan ulottumattomiin? AM-ohjelman toisen tavoitteen, uuden kohtuuhintaisen omistus-asumisen järjestelmän, ympärillä käytävässä keskustelussa on jo nostettu esiin huoli keskiluokan paosta kaupungeista, mikäli asuntojen hintakehitys muodostaa ”saavuttamattomia keitaita” kaupunkiin.

Jatkossa on tarkoituksenmukaista seurata asumisen kohtuuhintaisuuden kehittymistä esimerkiksi AM-ohjelman sykleissä. Samalla kaupungin käyttöön muodostuisi ainutlaatuinen aikasarja kohtuuhintaisesta asumisesta.

Lähteet

- Alma Media (2023).** Asuntomarkkinoiden tietopalvelu.
- Bayar, Jasmin (2023).** Asuntotuotanto kohtuuhintaisen asumisen tuottajana. Helsingin kaupunki. *Kaupunginkanslian työpaperi*.
- Brooks, Matthew M. (2022).** *Measuring America's Affordability Problem: Comparing Alternative Measurements of Affordable Housing*. Housing Policy Debate.
- Ezennia, Ikenna & Sebnem Hoskara (2019).** Methodological weaknesses in the measurement approaches and concept of housing affordability used in housing research: A qualitative study. *PLoS ONE* 14: 18.
- Eurostat (2021).** Glossary: Housing cost overburden rate. Saatavilla 9.6.2023 https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing_cost_overburden_rate
- Helsingin kaupunki (2021).** Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020. *Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisuja* 2021:1.
- Helsingin kaupunki (2023A).** AM-ohjelma 2020 seurantaraportti. Saatavissa 9.6.2023 <https://stplattaprod.blob.core.windows.net/liikenneprod/AMseurantaraportti2023.pdf>
- Helsingin kaupunki (2023B).** Kaupunkistrategian ja talouden seuranta. Toimiva ja kaunis kaupunki. Tavoite: Asumiskustannusten hillintä. Saatavissa 9.6.2023 <https://www.hel.fi/fi/paatoksenteko-ja-hallinto/strategia-ja-talous/kaupunkistrategian-ja-talouden-seuranta/toimiva-ja-kaunis-kaupunki>
- Marttinen, Reetta (2021).** Nuoret aikuiset muodostavat keskeisen osan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen asukkaista. *Kvartti* 04/2021. Helsingin kaupunki, Kaupunkitieto.
- Marttinen, Reetta & Jasmin Bayar (2023).** *Poikkeusajasta toiseen – katsaus asuntomarkkinoihin ja rakentamiseen vuosina 2020–2022*. Saatavissa 9.6.2023 <https://kaupunkitieto.hel.fi/fi/poikkeusajasta-toiseen-katsaus-asuntomarkkinoihin-ja-rakentamiseen-helsingissa-vuosina-2020-2022>
- Nordea (2022).** Asuntolainalaskuri.
- Pellervon taloustutkimus (PTT) (2022).** Asumismenolaskuri.
- Sutela, Elina, Sampo Ruoppila, Jarkko Rasinkangas & Jutta Juvenius (2020).** Kohtuuhintaisen asumisen hajanainen kokonaisuus. *Yhdyskuntasuunnittelu* 2020, vol. 58:1.
- Tilastokeskus (2022).** Asuntokannan kohdentuminen asuntokuntien sosioekonomisten tekijöiden mukaan. Räättälöity aineisto, Tilastokeskuksen tutkijapalvelu.
- Tilastokeskus (2023).** Suomen virallinen tilasto (SVT). Saatavissa 14.6.2023 <https://statfin.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/>
- Vaattovaara, Mari & Pekka Vuori (2023).** Asuntorakentamisen muutokset pääkaupunkiseudulla ja Tampereella vuosina 2015–2021. *Tutkimuskatsauksia* 2023:2. Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitietopalvelut.

Liitteet

Liitetaulukko 1. Kohtuuhintaisen asumisen mittaristo, asumisoikeusasunnot

	1h	2h	2h	2h	1h	2h	2h	2h	2h	2h	3h	3h	3h	3h	4h
	1 hlö, ikä 19-29, mies	1 hlö, ikä 30-49, mies	1 hlö, ikä 50-64, mies	1 hlö, ikä 65+, mies	1 hlö, ikä 19-29, nainen	1 hlö, ikä 30-49, nainen	1 hlö, ikä 50-64, nainen	1 hlö, ikä 65+, nainen	Avio-/avopari, ikä 18-29	Avio-/avopari, ikä 30-49	Avio-/avopari, ikä 50-64	Avio-/avopari, ikä 65+	Äiti/isä ja lapsia, alle 18-v. lapsia	Avio-/avopari ja lapsia, alle 18-v. lapsia	
Keskimääräinen käytettävissä oleva rahatulo, kk, €															
Helsinki 1		2 770	3 184	2 467	4 184	2 921	2 753	2 191		3 754	3 923	2 658	2 049	3 463	
Helsinki 2	2 127	2 856	2 772	2 555	2 071	2 710	2 659	2 144	2 548	3 358	3 590	2 561	2 264	2 826	
Helsinki 3	2 491	2 966	2 750	2 160	1 349	2 642	2 833	2 220	2 721	3 446	3 592	2 461	2 167	2 709	
Helsinki 4	2 022	2 756	2 491	2 253	2 022	2 621	2 567	1 941	2 617	3 295	3 485	2 467	2 057	2 543	
Viitebudjetin mukaiset menot, kk, €	667	667	667	563	663	663	663	550	1 110	1 233	1 233	1 007	863	2 517	
Asumiskustannukset, €, vanha osakehuoneisto															
Helsinki 1	1 454	2 071	2 071	2 071	1 454	2 071	2 071	2 071	2 071	2 982	2 982	2 982	2 982	4 130	
Helsinki 2	1 184	1 625	1 625	1 625	1 184	1 625	1 625	1 625	1 625	2 223	2 223	2 223	2 223	3 063	
Helsinki 3	947	1 177	1 177	1 177	947	1 177	1 177	1 177	1 177	1 539	1 539	1 539	1 539	2 102	
Helsinki 4	776	919	919	919	776	919	919	919	919	1 157	1 157	1 157	1 157	1 565	
Asumiskustannukset, Vuokra-asunto (ml. ARA & vapaarahoitteinen)															
Helsinki 1	893	1 097	1 097	1 097	893	1 097	1 097	1 097	1 097	1 366	1 366	1 366	1 366	1 920	
Helsinki 2	803	983	983	983	803	983	983	983	983	1 248	1 248	1 248	1 248	1 753	
Helsinki 3	733	850	850	850	733	850	850	850	850	1 111	1 111	1 111	1 111	1 562	
Helsinki 4	662	778	778	778	662	778	778	778	778	1 012	1 012	1 012	1 012	1 423	
Asumiskustannusten osuus käytettävissä olevasta rahatulosta, %, vanha osakehuoneisto															
Helsinki 1		75	65	84	35	71	75	95		79	35	51	67	55	
Helsinki 2	56	34	35	38	39	36	37	46	39	37	35	49	55	62	
Helsinki 3	38	29	31	39	54	32	30	38	31	32	31	45	51	58	
Helsinki 4	38	28	31	35	33	30	30	40	30	31	29	41	49	56	
Asumiskustannusten osuus käytettävissä olevasta rahatulosta, %, Vuokra-asunto (ml. ARA & vapaarahoitteinen)															
Helsinki 1		40	34	44	21	38	40	50		36	35	51	67	55	
Helsinki 2	38	34	35	38	39	36	37	46	39	37	35	49	55	62	
Helsinki 3	29	29	31	39	54	32	30	38	31	32	31	45	51	58	
Helsinki 4	33	28	31	35	33	30	30	40	30	31	29	41	49	56	
Kohtuuhintaiset asumiskustannukset, maks 40% (UN Habitat / EUROSTAT),€															
Helsinki 1		1 108	1 274	987	1 674	1 169	1 101	876		1 502	1 569	1 063	820	1 385	
Helsinki 2	851	1 143	1 109	1 022	829	1 084	1 064	858	1 019	1 343	1 436	1 024	905	1 130	
Helsinki 3	996	1 187	1 100	864	539	1 057	1 133	888	1 088	1 378	1 437	984	867	1 083	
Helsinki 4	809	1 102	996	901	809	1 049	1 027	776	1 047	1 318	1 394	987	823	1 017	
Kohtuuhintaiset asumiskustannukset - Asumiskustannukset, €, vanha osakehuoneisto															
Helsinki 1		-963	-797	-1 084	219	-902	-970	-1 195	-2 071	-1 480	-1 413	-1 919	-2 162	-2 745	
Helsinki 2	-333	-483	-517	-603	-356	-541	-562	-768	-606	-879	-787	-1 198	-1 317	-1 932	
Helsinki 3	49	10	-77	-313	-408	-120	-44	-289	-88	-161	-102	-554	-672	-1 018	
Helsinki 4	33	183	77	-18	33	129	108	-143	128	161	237	-170	-334	-548	

Liitetaulukko 1. (jatkuu). Kohtuuhintaisen asumisen mittaristo, asumisoikeusasunnot

	1h	2h	2h	2h	1h	2h	2h	2h	2h	3h	3h	3h	3h	4h
	1 hlö, ikä 19-29, mies	1 hlö, ikä 30-49, mies	1 hlö, ikä 50-64, mies	1 hlö, ikä 65+, mies	1 hlö, ikä 19-29, nainen	1 hlö, ikä 30-49, nainen	1 hlö, ikä 50-64, nainen	1 hlö, ikä 65+, nainen	Avio-/avopari, ikä 18-29	Avio-/avopari, ikä 30-49	Avio-/avopari, ikä 50-64	Avio-/avopari, ikä 65+	Äiti/isä ja lapsia, alle 18-v. lapsia	Avio-/avopari ja lapsia, alle 18-v. lapsia
Kohtuuhintaiset asumiskustannukset - Asumiskustannukset, €, vuokra-asunto (ml. ARA & Vapaarahoitteinen)														
Helsinki 1		12	177	-110	780	72	5	-220	-1 097	135	203	-303	-546	-535
Helsinki 2	47	159	125	39	25	101	80	-126	36	96	188	-223	-342	-623
Helsinki 3	263	337	250	14	-194	207	283	38	239	267	325	-127	-245	-479
Helsinki 4	146	325	219	123	146	271	249	-1	269	306	382	-26	-190	-406
Muuhun kulutukseen/säästöön jäävä summa, €, vanha osakehuoneisto														
Helsinki 1		32	446	-167	2 067	187	19	-430	-3 181	-461	-292	-1 331	-1 796	-3 185
Helsinki 2	276	564	480	367	224	422	371	-31	-187	-97	134	-669	-822	-2754
Helsinki 3	877	1 123	906	420	-262	802	993	493	434	674	820	-85	-235	-1 910
Helsinki 4	579	1 170	905	771	583	1 039	985	472	588	906	1 095	303	37	-1 539
Muuhun kulutukseen/säästöön jäävä summa, €, vuokra-asunto (ml. ARA & vapaarahoitteinen)														
Helsinki 1	-1 560	1 007	1 420	807	2 628	1 162	993	544	-2 207	1 155	1 324	285	-180	-974
Helsinki 2	656	1 206	1 122	1 009	605	1 064	1 013	611	455	878	1 109	306	153	-1 445
Helsinki 3	1 091	1 450	1 233	747	-47	1 129	1 320	820	761	1 101	1 247	342	192	-1 370
Helsinki 4	692	1 311	1 046	912	696	1 181	1 126	613	730	1 050	1 240	448	181	-1 397

Liitetaulukko 2. Kohtuuhintaisen asumisen mittaristo, Hitas-asunnot

	1h	2h	2h	2h	1h	2h	2h	2h	2h	3h	3h	3h	3h	4h
	1 hlö, ikä 19-29, mies	1 hlö, ikä 30-49, mies	1 hlö, ikä 50-64, mies	1 hlö, ikä 65+, mies	1 hlö, ikä 19-29, nainen	1 hlö, ikä 30-49, nainen	1 hlö, ikä 50-64, nainen	1 hlö, ikä 65+, nainen	Avio-/avo-pari, ikä 18-29	Avio-/avo-pari, ikä 30-49	Avio-/avo-pari, ikä 50-64	Avio-/avo-pari, ikä 65+	Äiti/isä ja lapsia, alle 18-v. lapsia	Avio-/avo-pari ja lapsia, alle 18-v. lapsia
Keskimääräinen käytettävissä oleva rahatulo, kk, €														
Helsinki 1	2 507	5 610	9 558	5 763	2 139	3 914	4 258	4 415	3 716	5 764	7 628	7 583	5 833	5 891
Helsinki 2	2 340	3 443	3 561	3 120	2 071	2 924	3 132	2 322	3 051	4 177	4 924	3 633	2 676	3 706
Helsinki 3	2 017	4 056	3 311	4 623	1 920	2 711	3 034	2 450	2 951	4 366	5 189	3 684	2 698	3 699
Helsinki 4	2 258	3 218	3 336	2 555	1 824	3 245	2 888	3 484	2 869	3 889	4 243	2 922	2 540	3 103
Viitebudjetin mukaiset menot, kk, €	667	667	667	563	663	663	663	550	1 110	1 233	1 233	1 007	863	2 517
Asumiskustannukset, €, vanha osakehuoneisto														
Helsinki 1	1 454	2 071	2 071	2 071	1 454	2 071	2 071	2 071	2 071	2 982	2 982	2 982	2 982	4 130
Helsinki 2	1 184	1 625	1 625	1 625	1 184	1 625	1 625	1 625	1 625	2 223	2 223	2 223	2 223	3 063
Helsinki 3	947	1 177	1 177	1 177	947	1 177	1 177	1 177	1 177	1 539	1 539	1 539	1 539	2 102
Helsinki 4	776	919	919	919	776	919	919	919	919	1 157	1 157	1 157	1 157	1 565
Asumiskustannukset, Vuokra-asunto (ml. ARA & vapaarahoitteinen)														
Helsinki 1	893	1 097	1 097	1 097	893	1 097	1 097	1 097	1 097	1 366	1 366	1 366	1 366	1 920
Helsinki 2	803	983	983	983	803	983	983	983	983	1 248	1 248	1 248	1 248	1 753
Helsinki 3	733	850	850	850	733	850	850	850	850	1 111	1 111	1 111	1 111	1 562
Helsinki 4	662	778	778	778	662	778	778	778	778	1 012	1 012	1 012	1 012	1 423
Asumiskustannusten osuus käytettävissä olevasta rahatulosta, %, vanha osakehuoneisto														
Helsinki 1	58	37	22	36	68	53	49	47	56	52	18	18	23	33
Helsinki 2	51	29	28	32	39	34	31	42	32	30	25	34	47	47
Helsinki 3	47	21	26	18	38	31	28	35	29	25	21	30	41	42
Helsinki 4	34	24	23	30	36	24	27	22	27	26	24	35	40	46
Asumiskustannusten osuus käytettävissä olevasta rahatulosta, %, Vuokra-asunto (ml. ARA & vapaarahoitteinen)														
Helsinki 1	36	20	11	19	42	28	26	25	30	24	18	18	23	33
Helsinki 2	34	29	28	32	39	34	31	42	32	30	25	34	47	47
Helsinki 3	36	21	26	18	38	31	28	35	29	25	21	30	41	42
Helsinki 4	29	24	23	30	36	24	27	22	27	26	24	35	40	46
Kohtuuhintaiset asumiskustannukset, maks 40% (UN Habitat / EUROSTAT),€														
Helsinki 1	1 003	2 244	3 823	2 305	855	1 566	1 703	166	186	2 306	3 051	3 033	2 333	2 356
Helsinki 2	936	1 377	1 424	1 248	828	1 170	12 53	929	12 20	1 671	1 970	1 453	1 070	1 483
Helsinki 3	807	1 622	1 324	1 849	768	1 084	1 214	980	1 181	1 747	2 075	1 474	1 079	1 480
Helsinki 4	903	1 287	1 334	1 022	729	1 298	1 155	1 394	1 148	1 556	1 697	1 169	1 016	1 241
Kohtuuhintaiset asumiskustannukset - Asumiskustannukset, €, vanha osakehuoneisto														
Helsinki 1	-451	173	1 752	234	-599	-505	-368	-305	-584	-676	69	51	-649	-1 774
Helsinki 2	-248	-248	-201	-377	-356	-456	-373	-697	-405	-552	-253	-769	-1 152	-1 580
Helsinki 3	-140	446	148	672	-179	-92	37	-197	4	208	537	-65	-460	-622
Helsinki 4	128	368	415	103	-46	379	236	474	228	399	541	12	-141	-324

Liitetaulukko 2. (jatkuu). Kohtuuhintaisen asumisen mittaristo, Hitas-asunnot

	1h	2h	2h	2h	1h	2h	2h	2h	2h	3h	3h	3h	3h	4h
	1 hlö, ikä 19-29, mies	1 hlö, ikä 30-49, mies	1 hlö, ikä 50-64, mies	1 hlö, ikä 65+, mies	1 hlö, ikä 19-29, nainen	1 hlö, ikä 30-49, nainen	1 hlö, ikä 50-64, nainen	1 hlö, ikä 65+, nainen	Avio-/avo-pari, ikä 18-29	Avio-/avo-pari, ikä 30-49	Avio-/avo-pari, ikä 50-64	Avio-/avo-pari, ikä 65+	Äiti/isä ja lapsia, alle 18-v. lapsia	Avio-/avo-pari ja lapsia, alle 18-v. lapsia
Kohtuuhintaiset asumiskustannukset - Asumiskustannukset, €, vuokra-asunto (ml. ARA & Vapaarahoitteinen)														
Helsinki 1	110	1 147	2 727	1 209	-38	469	607	669	390	940	1 685	1 667	967	437
Helsinki 2	133	394	441	265	25	186	269	-55	237	423	722	205	-177	-271
Helsinki 3	74	773	475	999	35	235	364	130	331	635	964	362	-32	-82
Helsinki 4	241	510	557	244	67	520	377	616	370	543	685	157	4	-182
Muuhun kulutukseen/säästöön jäävä summa, €, vanha osakehuoneisto														
Helsinki 1	386	2 872	6 820	3 129	21	1 180	1 524	1 794	535	1 549	3 413	3 594	1 988	-756
Helsinki 2	489	1 151	1 269	932	224	636	843	147	316	722	1 469	403	-410	-1 873
Helsinki 3	403	2 212	1 467	2 883	310	871	1 195	724	665	1 595	2 417	1 138	296	-920
Helsinki 4	815	1 632	1 749	1 073	385	1 663	1 305	2 015	840	1 500	1 854	758	520	-979
Muuhun kulutukseen/säästöön jäävä summa, €, vuokra-asunto (ml. ARA & vapaarahoitteinen)														
Helsinki 1	947	3 846	7 794	4 103	583	2 155	2 499	2 768	1 10	3 165	5 029	5 210	3 604	1 454
Helsinki 2	870	1 793	1 911	1 574	604	1 278	1 485	789	958	1 697	2 444	13 78	565	-564
Helsinki 3	617	2 539	1 794	3 210	524	1 198	1 522	1 051	992	2 022	2 844	1 566	723	-380
Helsinki 4	929	1 774	1 891	1 214	498	1 804	1 447	2 156	981	1 644	1 998	903	665	-837

Liitetaulukko 3. Kohtuuhintaisen asumisen mittaristo, tavanomaiset omistusasunnot

	1h	2h	2h	2h	1h	2h	2h	2h	2h	3h	3h	3h	3h	4h
	1 hlö, ikä 19-29, mies	1 hlö, ikä 30-49, mies	1 hlö, ikä 50-64, mies	1 hlö, ikä 65+, mies	1 hlö, ikä 19-29, nainen	1 hlö, ikä 30-49, nainen	1 hlö, ikä 50-64, nainen	1 hlö, ikä 65+, nainen	Avio-/avo-pari, ikä 18-29	Avio-/avo-pari, ikä 30-49	Avio-/avo-pari, ikä 50-64	Avio-/avo-pari, ikä 65+	Äiti/isä ja lapsia, alle 18-v. lapsia	Avio-/avo-pari ja lapsia, alle 18-v. lapsia
Keskimääräinen käytettävissä oleva rahatulo, kk, €														
Helsinki 1	2 594	5 837	9 714	6 187	2 038	3 952	4 333	4 520	3 805	5 820	8 423	7 729	6 069	6 439
Helsinki 2	2 392	3 509	3 634	3 321	2 002	2 947	3 148	2 360	3 4 224 060	5 025	3 753	2 664	3 804	
Helsinki 3	1 928	4 191	3 334	4 601	1 814	2 722	3 038	2 453	2 986	4 423	5 320	3 712	2 652	3 704
Helsinki 4	2 225	3 257	3 397	2 596	1 852	3 395	2 891	3 453	2 894	3 926	4 325	2 971	2 535	2 960
Viitebudjetin mukaiset menot, kk, €	667	667	667	563	663	663	663	550	1 110	1 233	1 233	1 007	863	2 517
Asumiskustannukset, €, vanha osakehuoneisto														
Helsinki 1	1 454	2 071	2 071	2 071	1 454	2 071	2 071	2 071	2 071	2 982	2 982	2 982	2 982	4 130
Helsinki 2	1 184	1 625	1 625	1 625	1 184	1 625	1 625	1 625	1 625	2 223	2 223	2 223	2 223	3 063
Helsinki 3	947	1 177	1 177	1 177	947	1 177	1 177	1 177	1 177	1 539	1 539	1 539	1 539	2 102
Helsinki 4	776	919	919	919	776	919	919	919	919	1 157	1 157	1 157	1 157	1 565
Asumiskustannukset, Vuokra-asunto (ml. ARA & vapaarahoitteinen)														
Helsinki 1	893	1 097	1 097	1 097	893	1 097	1 097	1 097	1 097	1 366	1 366	1 366	1 366	1 920
Helsinki 2	803	983	983	983	803	983	983	983	983	1 248	1 248	1 248	1 248	1 753
Helsinki 3	733	850	850	850	733	850	850	850	850	1 111	1 111	1 111	1 111	1 562
Helsinki 4	662	778	778	778	662	778	778	778	778	1 012	1 012	1 012	1 012	1 423
Asumiskustannusten osuus käytettävissä olevasta rahatulosta, %, vanha osakehuoneisto														
Helsinki 1	56	35	21	33	71	52	48	46	54	51	16	18	23	30
Helsinki 2	50	28	27	30	40	33	31	42	32	30	25	33	47	46
Helsinki 3	49	20	25	18	40	31	28	35	28	25	21	30	42	42
Helsinki 4	35	24	23	30	36	23	27	23	27	26	23	34	40	48
Asumiskustannusten osuus käytettävissä olevasta rahatulosta, %, Vuokra-asunto (ml. ARA & vapaarahoitteinen)														
Helsinki 1	34	19	11	18	44	28	25	24	29	23	16	18	23	30
Helsinki 2	34	28	27	30	40	33	31	42	32	30	25	33	47	46
Helsinki 3	38	20	25	18	40	31	28	35	28	25	21	30	42	42
Helsinki 4	30	24	23	30	36	23	27	23	27	26	23	34	40	48
Kohtuuhintaiset asumiskustannukset, maks 40% (UN Habitat / EUROSTAT),€														
Helsinki 1	1 038	2 335	3 885	2 475	815	1 581	1 733	1 808	1 522	2 328	3 369	3 092	2 428	2 576
Helsinki 2	957	1 404	1 454	1 328	801	1 179	1 259	944	1 224	1 690	2 010	1 501	1 066	1 522
Helsinki 3	771	1 676	1 334	1 840	726	1 089	1 215	981	1 194	1 769	2 128	1 485	1 061	1 482
Helsinki 4	890	1 303	1 359	1 039	741	1 358	1 156	1 381	1 157	1 571	1 730	1 188	1 014	1 184

Liitetaulukko 3. (jatkuu) Kohtuuhintaisen asumisen mittaristo, tavanomaiset omistusasunnot

	1h	2h	2h	2h	1h	2h	2h	2h	2h	3h	3h	3h	3h	4h
	1 hlö, ikä 19-29, mies	1 hlö, ikä 30-49, mies	1 hlö, ikä 50-64, mies	1 hlö, ikä 65+, mies	1 hlö, ikä 19-29, nainen	1 hlö, ikä 30-49, nainen	1 hlö, ikä 50-64, nainen	1 hlö, ikä 65+, nainen	Avio-/ avo- pari, ikä 18-29	Avio-/ avo- pari, ikä 30-49	Avio-/ avo- pari, ikä 50-64	Avio-/ avo- pari, ikä 65+	Äiti/ isä ja lapsia, alle 18-v. lapsia	Avio-/ avo- pari ja lapsia, alle 18-v. lapsia
Kohtuuhintaiset asumiskustannukset - Asumiskustannukset, €, vanha osakehuoneisto														
Helsinki 1	-417	264	1 814	404	-639	-490	-338	-263	-549	-654	387	110	-554	-1 555
Helsinki 2	-227	-222	-172	-297	-383	-446	-366	-681	-401	-533	-213	-721	-1 157	-1 541
Helsinki 3	-176	500	157	664	-221	-88	39	-196	17	230	589	-54	-478	-620
Helsinki 4	114	384	440	119	-35	439	237	462	238	414	573	32	-143	-381
Kohtuuhintaiset asumiskustannukset - Asumiskustannukset, €, vuokra-asunto (ml. ARA & Vapaarahoitteinen)														
Helsinki 1	145	1 238	2 789	1 378	-78	484	637	711	426	962	2 003	1 726	1 062	656
Helsinki 2	154	420	470	345	-3	196	276	-39	241	442	762	254	-182	-232
Helsinki 3	38	827	484	991	-7	239	366	131	345	658	1 016	373	-51	-81
Helsinki 4	228	525	581	261	78	580	379	603	380	558	717	176	2	-239
Muuhun kulutukseen/säästöön jäävä summa, €, vanha osakehuoneisto														
Helsinki 1	473	3 099	6 976	3 553	-79	1 218	1 599	1 899	624	1 605	4 208	3 740	2 224	-208
Helsinki 2	541	1 217	1 342	1 132	155	659	860	184	325	768	1 569	524	-422	-1 776
Helsinki 3	314	2 347	1 491	2 861	204	882	1 199	726	699	1 651	2 548	1 166	250	-915
Helsinki 4	782	1 671	1 811	1 114	413	1 813	1 309	1 983	864	1 536	1 935	807	515	-1 122
Muuhun kulutukseen/säästöön jäävä summa, €, vuokra-asunto (ml. ARA & vapaarahoitteinen)														
Helsinki 1	1 034	4 073	7 950	4 528	482	2 193	2 574	2 873	1 599	3 221	5 824	5 356	3 840	2 002
Helsinki 2	922	1 859	1 984	1 774	535	1 301	1 502	826	967	1 743	2 544	1 499	553	-467
Helsinki 3	528	2 674	1 818	3 188	418	1 209	1 526	1 053	1 026	2 079	2 975	1 594	678	-375
Helsinki 4	896	1 812	1 952	1 256	526	1 954	1 450	2 125	1 006	1 681	2 079	952	660	-979

Tekijä(t)

Marttinen, Reetta

Nimike

Kohtuuhintaisen asumisen mittaristo

Julkaisija (toimiala tai laitos)

Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia,
kaupunkitietopalvelut

Julkaisuaika

2023

Sivumäärä, liitteet

56, 3 liitettä

Sarjan nimike

Tutkimuskatsauksia - Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia,
kaupunkitietopalvelut

Osanumero

2023:4

ISSN (verkossa) 2954-2189

ISBN (verkossa) 978-952-386-320-0

Kieli

suomi, ruotsi, englanti

Tiivistelmä

Asuminen on Helsingissä muuta Suomea kalliimpaa. Asuntojen hinnat ovat eriytyneet Helsingin kalleusalueiden välillä ja hintakehitys on ollut nopeampaa kaupungin keskustassa ja sen lähialueilla kuin lähiövyöhykkeellä. Myös vuokrat ovat muuta maata korkeammat Helsingissä, vaikka niiden kehitys on vakaampaa kuin asuntojen hintojen. Kustannustason ja asuntolainojen korkojen nousu ovat nostaneet entisestään asumisen kustannuksia Helsingissä.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaan kirjattiin vuonna 2020 tavoite, jonka mukaan kaupungin tulee kehittää asumisen kohtuuhintaisuuden analysointiin ja seurantaan mittaristo. Tämä kirjaus toimi tutkimuksen lähtökohtana. Tässä tutkimuksessa asumisen kohtuuhintaisuutta tarkastellaan asuntokuntien tulojen ja asumiskustannusten kautta. Asuminen määritellään tutkimuksessa kohtuuhintaiseksi, mikäli sen aiheuttamat kustannukset vievät korkeintaan 40 prosenttia asuntokunnan käytössä olevasta rahatulosta. Lisäksi asumisen kohtuuhintaisuutta tarkastellaan tutkimuksessa asumisen kustannusten ja muiden välttämättömien elinkustannusten jälkeen jäävän rahatulon kautta.

Asuminen on kohtuuhintaista 22 prosentille helsinkiläisiä asuntokuntia ja keskituloisella asuntokunnalla on varaa omistaa kohtuuhintainen asunto 20 postinumeralueella Helsingin 82 postinumeralueesta. Asuntokunnista heikoimmassa asemassa ovat lapsiperheet, joiden osalta asumisen kohtuuhintaisuus toteutuu heikoimmin. Tulokset kuitenkin perustuvat vakiointeihin ja keskimääräiseen käytettävissä oleviin rahatuloihin. Näin ollen käytännössä asuminen on kohtuuhintaista suuremmalle osuudelle asuntokuntia pienemmissä asunnoissa.

Tutkimuksen tavoitteena oli luoda yleiskuva asumisen kohtuuhintaisuudesta muutamien esimerkkien avulla ja esittää näin, miten mittaristo toimii ja mitkä ovat sen käyttömahdollisuudet. Asuntopolitiikan tietoinformoidun johtamisen välineeksi tarvitaankin tarkempia tarkasteluja eri elinvaiheissa olevien ja asumismuodoissa asuvien tilanteesta tarpeen mukaan.

Asiasanat

asuminen, kohtuuhintaisuus, hinnat, vuokrat, tulot

Hinta

Jakelu

puh. 09 310 43297