

Asuntomarkkinoiden ja rakentamisen vuosijulkaisu 2024

Jasmin Bayar & Reetta Marttinen



Tilastoja
2025:5

Helsinki

Asuntomarkkinoiden ja rakentamisen vuosijulkaisu 2024

Jasmin Bayar & Reetta Marttinen

Tiedustelut

Jasmin Bayar, p. 09 310 37545
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

Kannen kuva

© Jussi Hellsten

Käännökset

Jasmin Bayar, Reetta Marttinen

Kuviot

Jasmin Bayar, Reetta Marttinen

Taitto

Petteri Mäntysaari, KMG Turku

Saavutettavuus

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

Verkkojulkaisu

ISSN 2954-176X

Sisällys

Johdanto.....	5
Introduction.....	5
Toimintaympäristö edelleen haastava.....	6
Challenges in operational environment continue	7
Helsingin asuntomarkkinat vuonna 2024.....	8
Helsingin asuntokauppa sakkaa edelleen	8
Asuntojen hinnoissakaan ei käännettä.....	10
Asuntojen vuokrissa jatkuu nouseva trendi	13
Rakentaminen Helsingissä vuonna 2024.....	16
Asuntorakentaminen	16
Rakentaminen käyttötarkoitukseluokittain	18
Valmistuneiden asuntojen talotyytit ja hallintaperuste	19
Valmistuneiden asuntojen huoneistotyyppi ja keskipinta-ala	20
Kaupungin rakennuttamat asunnot ja erityisryhmien asunnot	23
Asuntorakentamisen alueet.....	25
Yhteenveto.....	27
Lähteet	28
Käsitteet ja määritelmät	29

Johdanto

Helsingin kaupunki seuraa asuntomarkkinoita ja rakentamista säännöllisesti. Aiempina vuosina asuntojen hintoja ja vuokria sekä rakentamista käsitteleviä vuositilastoja on julkaistu omina erillisinä raportteinaan. Nyt julkaistaan toista kertaa asuntomarkkinoiden ja rakentamisen yhdistetty vuosijulkaisu, sillä aiheet liittyvät läheisesti toisiinsa. Julkaisun tarkoituksena on luoda muita kaupungin julkaisukanavia laajempi näkökulma asuntomarkkinoista ja rakentamisesta sekä tarjota myös pidemmän aikavälin seurantatietoa. Raportti toimii myös laajempänä taustatietoa tarjoavana katsauksena aiemmin vuonna 2025 julkaistuun ja kaupunginvaltuuston käsittelemään Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman seurantaraporttiin.

Rakenteeltaan asuntomarkkinoiden ja rakentamisen vuosijulkaisu jakautuu neljään osaan. Ensin julkaisussa tarkastellaan lyhyesti asuntomarkkinoiden ja rakentamisen toimintaympäristöä vuonna 2024. Yleisen toimintaympäristökatsauksen jälkeen käsitellään asuntomarkkinoiden muutoksia ja sitä, miten muutokset suhteutuvat pidemmän aikavälin kehitykseen. Tämä osa vuosijulkaisusta kattaa niin asuntojen hintakehityksen, asuntokaupan vaikutuksen hintoihin kuin vuokrien kehityksen. Kolmas osio käsittelee rakentamisen tilannekuvaa ja sen keskeisimpiä muutoksia vastaavilla aikaväleillä. Asuntorakentamisen yleiskuvan lisäksi vuosijulkaisussa paneudutaan siihen, millaisia asuntoja on valmistunut. Lopuksi julkaisun yhteenvedossa käsitellään viime vuosien tapahtumia ja analysoidaan näiden yhteisvaikutuksia.

Introduction

The City of Helsinki monitors regularly the housing markets and construction activity. In previous years, annual statistics on housing prices, rents, and construction have been published as separate reports. This is now the second time a combined annual report on the housing market and construction is being released, as these topics are closely interrelated. The purpose of the publication is to provide a broader perspective on the housing market and construction than other city communication channels typically do, while also offering long-term monitoring data. The report also serves as a more comprehensive background overview to the monitoring report of the Housing and Related Land Use Implementation Programme, which was published earlier in 2025 and discussed by the Helsinki City Council.

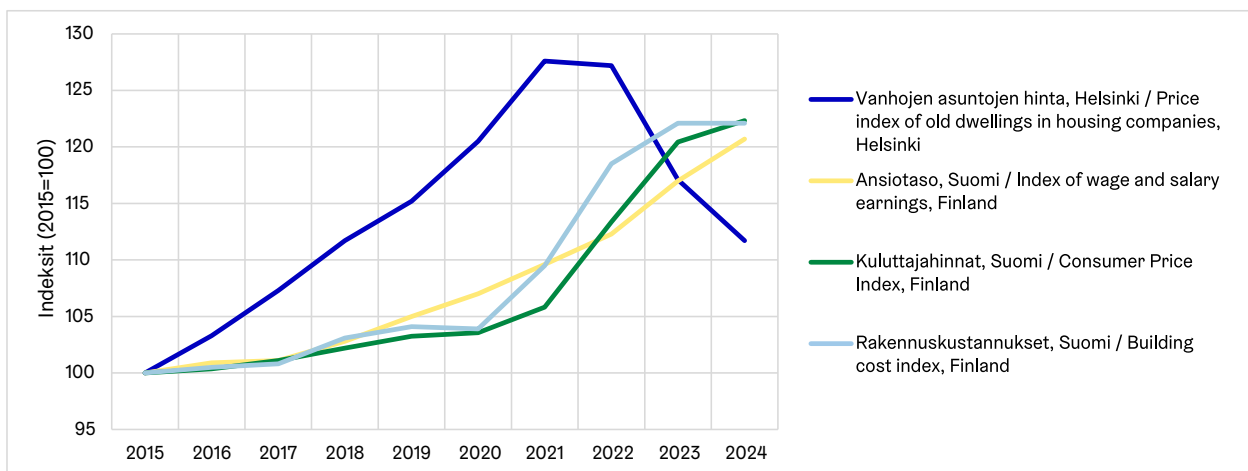
Structurally, the annual report on the housing market and construction is divided into four parts. The first section briefly reviews the operational environment for the housing markets and construction sector in 2024. After this general overview, the annual report examines changes in the housing market and how these changes relate to trends of development. This section covers development in housing prices, the impact of real estate sales on prices, and trends in rental levels. The third section focuses on the state of construction and its most significant changes over comparable time periods. In addition to providing a general overview of housing construction, this report explores the types of housing that have been completed. Finally, the summary section reviews recent developments and analyses their combined effects.

Toimintaympäristö edelleen haastava

Asuntomarkkinoiden ja rakentamisen toimintaympäristö pysyi edelleen haastavana vuonna 2024. Asuntorakentaminen laski alhaiselle tasolle, mutta aikaisemmin valmistuneita kohteita oli tarjolla runsaasti markkinoilla. Yleinen taloudellinen epävarmuus ja kuluttajien heikko luottamus haastoivat sektoria, vaikka vuoden aikana inflaatio hidastui ja korkotaso alkoi laskea asteittain. Asuntokauppa ei ole olennaisesti piristynyt pahimmasta kuopasta, ja edelleen kauppaa käydään selvästi tavanomaisen tason alapuolella. Hallitusohjelman asuntopoliittiset linjaukset ja keskeisten välimuodon asumismallien poistuminen haastavat kaupungin nykyistä asuntopoliittikkaa. Muutoksilla on vaikutuksia helsinkiläisten asumiseen, asuntotuotannon toteutusedellytyksiin ja asuinalueiden väliseen eriytymiskehitykseen.

Asuntomarkkinoiden ja talouden epävarmuus heijastuu myös niin sanottuun rakennuskustannusindeksiin, joka kuvaa rakennustöiden ja -kustannusten suhteellista muutosta. Rakennuskustannusten kokonaisindeksin pitkän aikavälin kehitys heijastaa sekä talouden yleisiä suhdanteita että rakennusalan erityisiä kustannusajureita. Kokonaisindeksin pidemmän aikavälin kehitys on ollut pääosin maltillista, mutta viime vuosina on koettu poikkeuksellisia nousuja erityisesti rakennustarvikkeiden hintojen osalta. Tilastokeskuksen tietojen mukaan rakennuskustannukset pysyivät ennallaan vuonna 2024 edelliseen vuoteen verrattuna. Kuluttajahintojen nousu hidastui vuonna 2024, mihin vaikuttivat muun muassa inflaation hidastuminen ja korkotason asteittainen laskeminen. Talouden taantuma ja heikot tulevaisuuden näkymät heijastuvat edelleen osakeasuntojen kauppaan ja hintoihin (kuvio 1).

Asuntomarkkinoiden ja rakentamisen näkymät lähivuosille ovat varovaisen toiveikkaat. Asuntoja tarvitaan lisää tulevinakin vuosina väestönkasvun jatkuessa voimakkaana. Ennusteiden mukaan rakentamisen odotetaan elpyvän hitaasti tänä ja ensi vuonna. Kiinteistömarkkinoilla sijoittajakysynnän odotetaan palautuvan ensimmäisenä asuntojen vuokramarkkinoilla. Positiivisempien näkymien ajureina toimivat laskeva korkotaso, palautuvat ostovoima ja kuluttajaluottamus sekä väestönkasvu. Nämä kaikki luovat edellytyksiä asuntokysynnän elpymiselle. Korkokehityksellä on ratkaiseva asema: mikäli Euroopan keskuspankki (EKP) jatkaa ohjauskorkojen laskemista, tukee se lainansaantia ja näin ollen toimii asuntokysynnän kasvun ajurina. Runsas uusien asuntojen tarjonta ja talouden epävarmat näkymät puolestaan jarruttavat markkinoita sekä heikentävät alan sijoitusnäkymiä (esim. Valtionvarainministeriö 2025, PTT 2025, KTI 2025).



Kuvio 1. Vanhojen asuntojen hintakehitys Helsingissä sekä kuluttajahintojen, rakennuskustannusten, ja ansiotason kehitys vuodesta 2015, indeksit 2015=100. Aineistolähde: Tilastokeskus. Figure 1. Price development of old dwellings in Helsinki, and development of consumer prices, construction costs, and earnings levels since 2015, indices 2015=100. Data source: Statistics Finland.

Challenges in operational environment continue

The operational environment for the housing market and construction remained challenging in 2024. Residential construction declined to a low level, although a large supply of previously completed dwellings remained on the market. General economic uncertainty and low consumer confidence posed challenges to the sector, even though inflation slowed during the year and interest rates began to decline gradually. The housing market has not recovered significantly from its lowest point, and transaction volumes remain well below normal levels. The housing policy directions in the government programme and the phasing out of key intermediate tenure housing models present challenges to the city's current housing policy and have implications for housing conditions in Helsinki, the feasibility of housing production, and the spatial segregation of residential areas.

The long-term development of the overall building cost index reflects both general economic cycles and specific cost drivers in the construction industry. While the long-term trend of the overall index has been mostly moderate, recent years have seen exceptional increases, especially in the prices of construction materials. According to Statistics Finland, construction costs remained unchanged in 2024 compared to the previous year. Consumer price inflation also slowed in 2024, influenced by the deceleration of inflation and the gradual decline in interest rates. The economic downturn and weak outlook continue to affect both real estate sales and the decline in housing prices (see Figure 1).

The outlook for the housing market and construction over the coming years is cautiously optimistic. Additional housing will continue to be needed in the years ahead as the population continues to grow rapidly. According to forecasts, construction activity is expected to recover slowly this year and next. In the real estate market, investor demand is anticipated to return first in the rental housing sector. The main drivers of more positive prospects include falling interest rates, recovering purchasing power and consumer confidence, and population growth, all of which create conditions for a recovery in housing demand. Interest rate development play a critical role: if the European Central Bank (ECB) continues to lower key interest rates, this will support loan accessibility and thus act as a driver of increased housing demand. On the other hand, the high supply of new dwellings, combined with uncertain economic prospects, is holding back the market and weakening investment outlooks in the sector (e.g. Ministry of finance 2025, PTT 2025, KTI 2025).

Helsingin asuntomarkkinat vuonna 2024

Helsingin asuntokauppa sakkaa edelleen

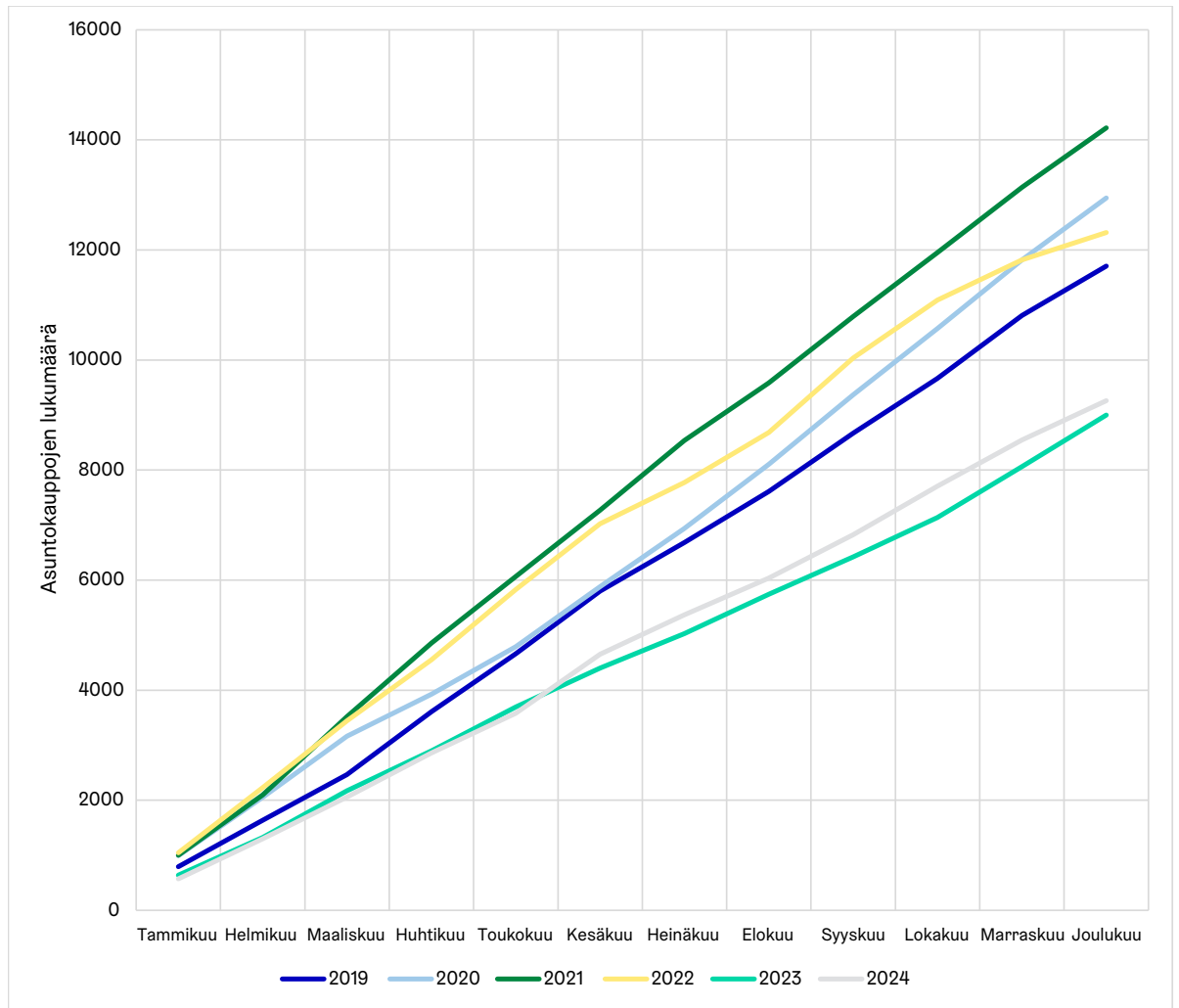
Vanhojen osakeasuntojen kauppa muodostuu kerrostaloasuntojen ja rivitaloasuntojen kaupasta. Suurin osa Helsingin asuntokaupasta kohdistuu tähän asuntokaupan sektoriin, mitä selittää kaupungin kerrostalovaltaisuus. Uusien asuntojen kauppa pohjautuu pitkälti ennakkomarkkinointiaikaiseen asuntojen myyntiin. Tosin viimeisien vuosien talouden taantuma on näkynyt uudisasuntotuotannon markkinoilla siten, että paikoin asuntoja ei saada Helsingissäkään kaupaksi ennen kuin rakennus on valmistunut. Pientaloasuntojen kaupan osuus on selvästi vanhojen osakeasuntojen kauppaa pienempi.

Asuntokauppojen korkea määrä heijastelee asuntojen kysyntää asuntomarkkinoilla. Niinpä asuntokaupan korkea lukumäärä on omiaan nostamaan asuntojen hintoja, kun niille olisi enemmän ottajia kuin myyjiä. Asuntokaupan vähäisyydellä on päinvastainen vaikutus. Asuntokaupan matalat määrät vaikuttavat asuntojen hintoja laskevasti.

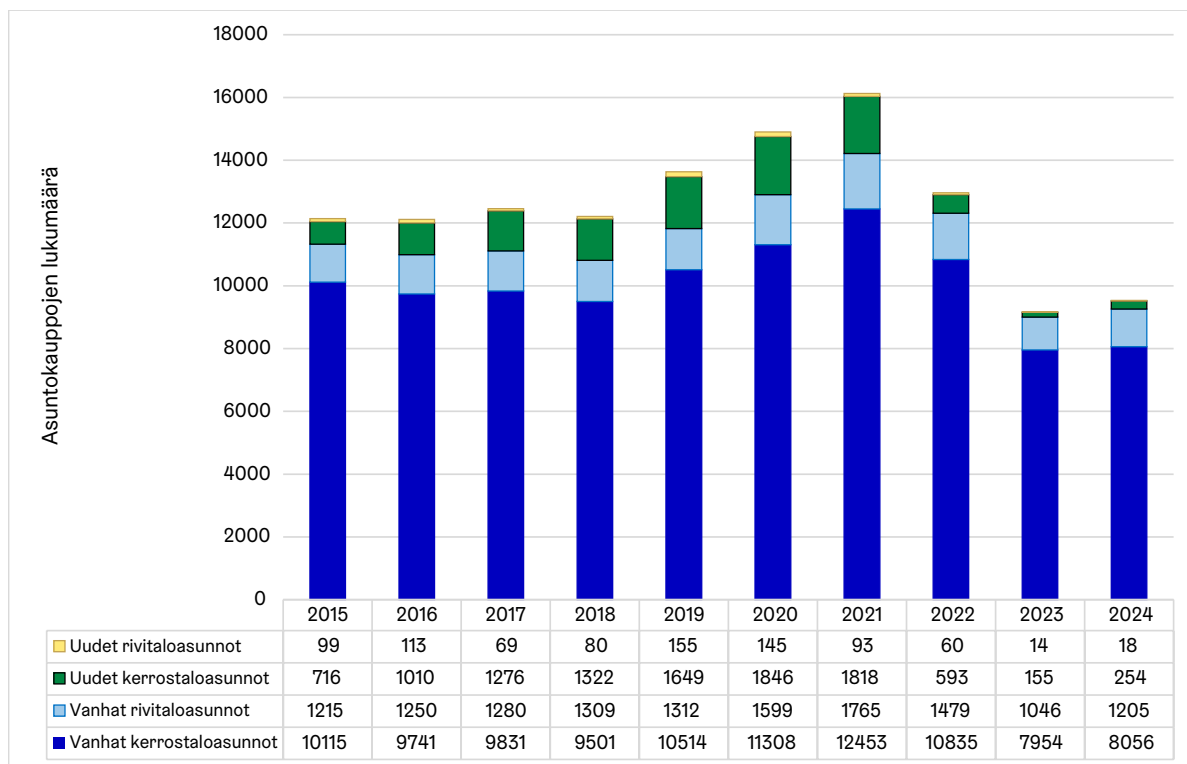
Asuntokauppa jatkui apeana Helsingissä edelleen vuonna 2024. Vuoden myytyjen asuntojen määrä ylitti vain 200 asunnolla vuoden 2023 myytyjen asuntojen määrän. Asuntokaupan historialliseen huippuvuoteen 2021 verrattuna kauppamäärät pienenevät lähes 3 000 asunnolla (kuvio 2).

Euroopan keskuspankin ohjauskoron laskulla odotettiin asuntojen kaupan piristystä surkean vuoden 2023 jälkeen. Asuntomarkkinatilastoihin perustuvien analyysien (esim. Pellervon taloustutkimus) mukaan piristymistä ei vielä ole nähty. Kansainvälisen talouden epävakaa tilanteen vuoksi myös asuntomarkkinoiden ennusteisiin liittyy suhteellisen paljon varauksia ja näkymistä on liki mahdoton arvioida, milloin asuntomarkkinoiden heikko tila helpottaa Helsingissä.

Uusien asuntojen kauppa on ollut Helsingissä varsin hiljaista vuosina 2023–2024. Vaikka uusia kerrostaloasuntoja myytiin vuonna 2024 sata enemmän kuin vuonna 2023, oli määrä yli puolta pienempi kuin vuonna 2022, joka sekin jäi edellisen vuoden kauppojen lukumäärässä kolmannekseen koronajan huippuvuosista 2020–2021. Niin ikään edellä mainittuina vuosina uusia rivitaloasuntoja myytiin poikkeuksellisen paljon, kun kodilta kaivattiin lisää tilaa ja omaa pihaa (ks. esim. Marttinen & Bayar 2023). Vuonna 2024 uusien rivitaloasuntojen kaupassa jäätiin merkittävästi jälkeen tavanomaisesta vuodesta, kun uusia rivitaloasuntoja myytiin vuonna 2024 ainoastaan 18 (kuvio 3).



Kuvio 2. Vanhojen osakeasuntojen kauppojen kumulatiivinen määrä Helsingissä kuukausittain vuosina 2019–2024 Helsingissä. Aineistolähde: Tilastokeskus, SVT: Osakeasuntojen hinnat.



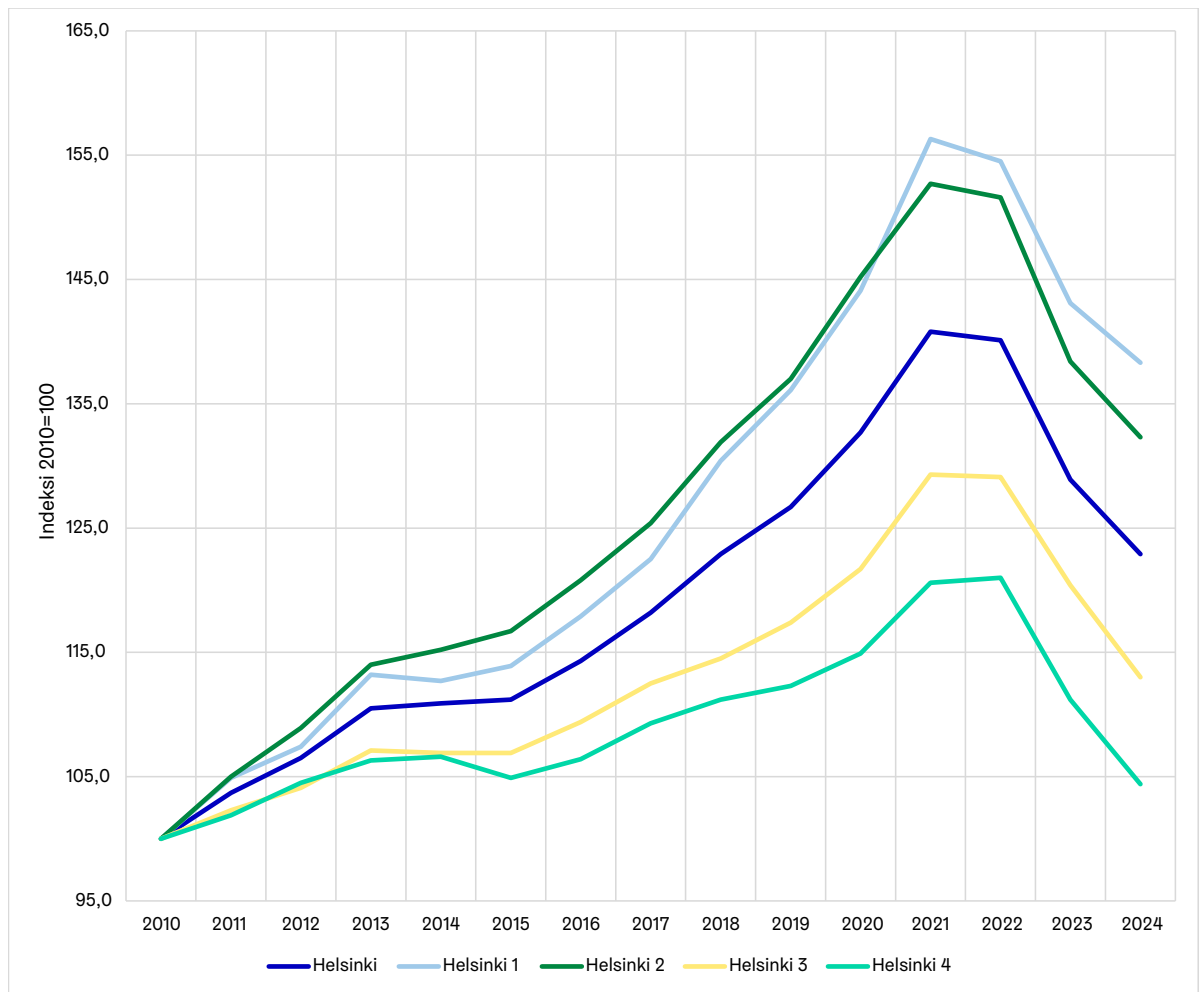
Kuvio 3. Osakeasuntokauppojen lukumäärä Helsingissä vuosina 2015–2024. Aineistolähde: Tilastokeskus, SVT: Osakeasuntojen hinnat.

On kuitenkin oletettavissa, että asuntomarkkinatilanne helpottuu Suomessa ensimmäisenä Helsingissä ja muissa pääkaupunkiseudun kunnissa sekä Tampereella. Toisin sanoen alueilla, joilla asuntojen kysyntä on 2020-luvulla ollut voimakkainta väestönkasvun siivittämänä. Odotettavissa on myös, että asuntojen uudistuotanto elpyy niin ikään väestönkasvun kasvattaman kysynnän myötä näillä alueilla ensimmäisenä.

Asuntojen hinnoissakaan ei käännettä

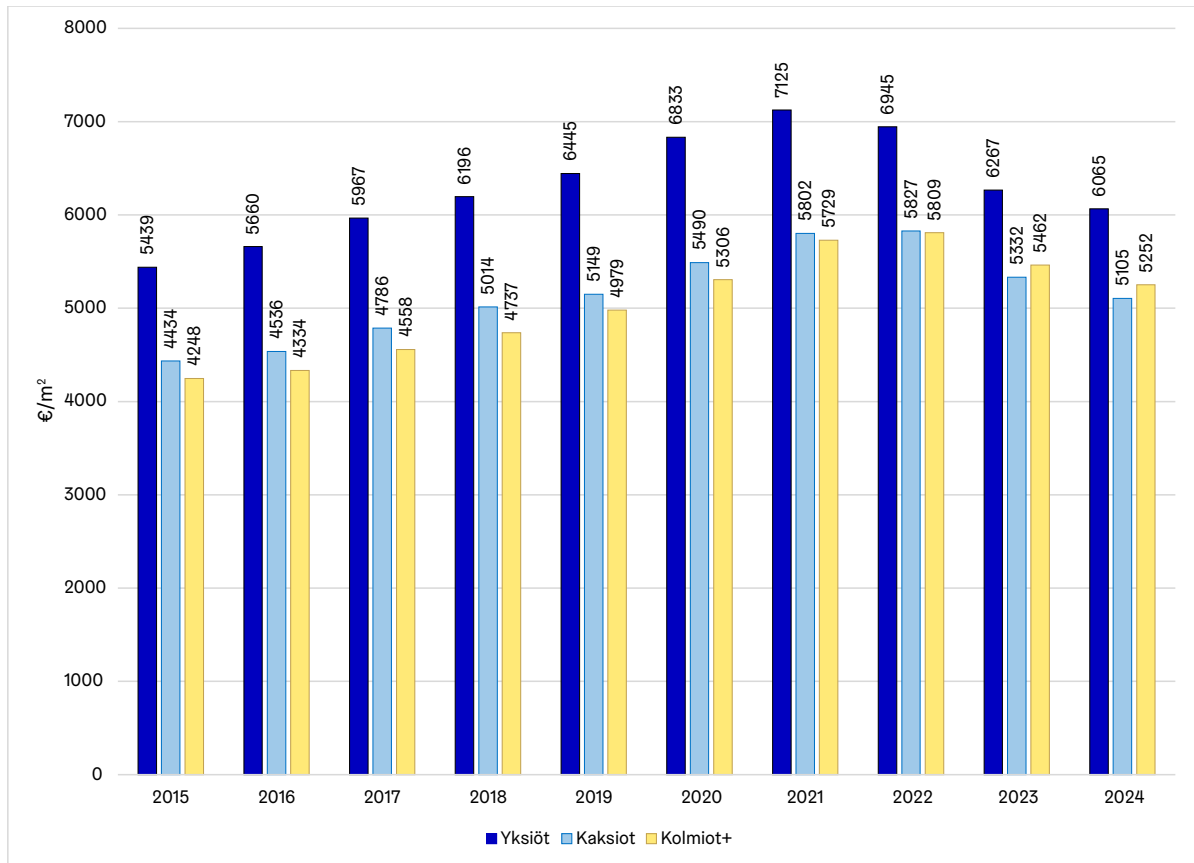
Asuntojen hintojen kehityksessä toistui asuntokaupan akea tunnelma vuonna 2024. Asuntojen hinnat laskivat edelleen vuonna 2024, vaikkakin hintojen lasku hidastui edellisestä vuodesta. Siinä missä asuntojen hinnat putosivat Helsingissä kahdeksalla prosentilla vuonna 2023, laskivat asuntojen hinnat vuonna 2024 alle viidellä prosentilla. Asuntokaupan huippuvuodesta 2021 asuntojen hinnat ovat laskeutuneet Helsingissä 12 prosenttia (kuvio 4).

Helsingin asuntomarkkinoille on ominaista asuntojen hintaerot kaupungin neljän kalleusalueen välillä. Asuntojen hintaerot kasvoivat erityisesti 2010-luvulla eri kalleusalueiden välillä. Kaupungin keskustassa, kalleusalueella 1, on asuntojen hintojen nousu ollut huomattavasti nopeampaa kuin kaupungin rajojen tuntumassa, kalleusalueella 4. 2020-luvulle tultaessa kuitenkin tämä kehitys on hidastunut, eikä juurikaan asuntojen hintaerojen kasvua ole havaittavissa. Ainoastaan kalleusalueiden 1 ja 2 välinen hintakehitys on hieman erkaantunut. Tätä voi selittää esimerkiksi asuntojen uudistuotannon projektialueiden sijoittuminen valtaosin kalleusalueelle 2, jolloin niillä on ollut tarjontaa enemmän kuin kalleusalueella 1. Pientä asuntojen hintaerojen kasvua nähtiin koronavuosina 2020–2021, mutta tuo kehitys näyttää tasaantuneen talouden taantumassa vuosina 2023–2024. Asetelma sinänsä on pysynyt koko tarkastelujakson ajan samana: Asuntojen hinnat ovat korkeimmat kalleusalueella 1 ja edullisimmat kalleusalueella 4 (kuvio 4).



Kuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys Helsingissä vuosina 2010-2024 alkaen, indeksit 2010=100. Aineistolähde: Tilastokeskus, SVT: Osakeasuntojen hinnat.

Asuntojen keskineliöhinnoissa voidaan havaita sama, laskeva kehitys kuin asuntojen hinnoissa indeksillä mitattuna suhteessa vuoden 2010 asuntojen hintoihin. Asuntojen keskineliöhinnat ovat laskeneet vuosien 2023–2024 aikana asunnon huoneluvusta riippumatta, joskin yksiöiden keskineliöhinnat laskivat jo vuonna 2022. Sijoittajat ovat usein kiinnostuneita pienistä asunnoista, ja yksiöiden isompia asuntoja aiemmin keskineliöhinnan laskun taustalla on mahdollisesti juurikin heikentynyt sijoittajakysyntä. Kuten jo edellä havaittiin asuntojen hintaindeksin tarkastelussa, on myös asuntojen keskineliöhintojen lasku hidastunut vuonna 2024. Asuntojen keskimääräinen keskineliöhinta laski 500 eurolla vuonna 2023 ja 200 eurolla vuonna 2024. Vuosien 2021–2024 välillä kaikkien asuntojen keskimääräinen keskineliöhinta on laskenut yli 1 000 eurolla ja kaksioiden liki 700 eurolla. Kolmioiden tai sitä suurempien asuntojen keskineliöhinta on laskenut vain hiukan vähemmän vastaavalla ajanjaksolla, noin 500 euroa (kuvio 5).

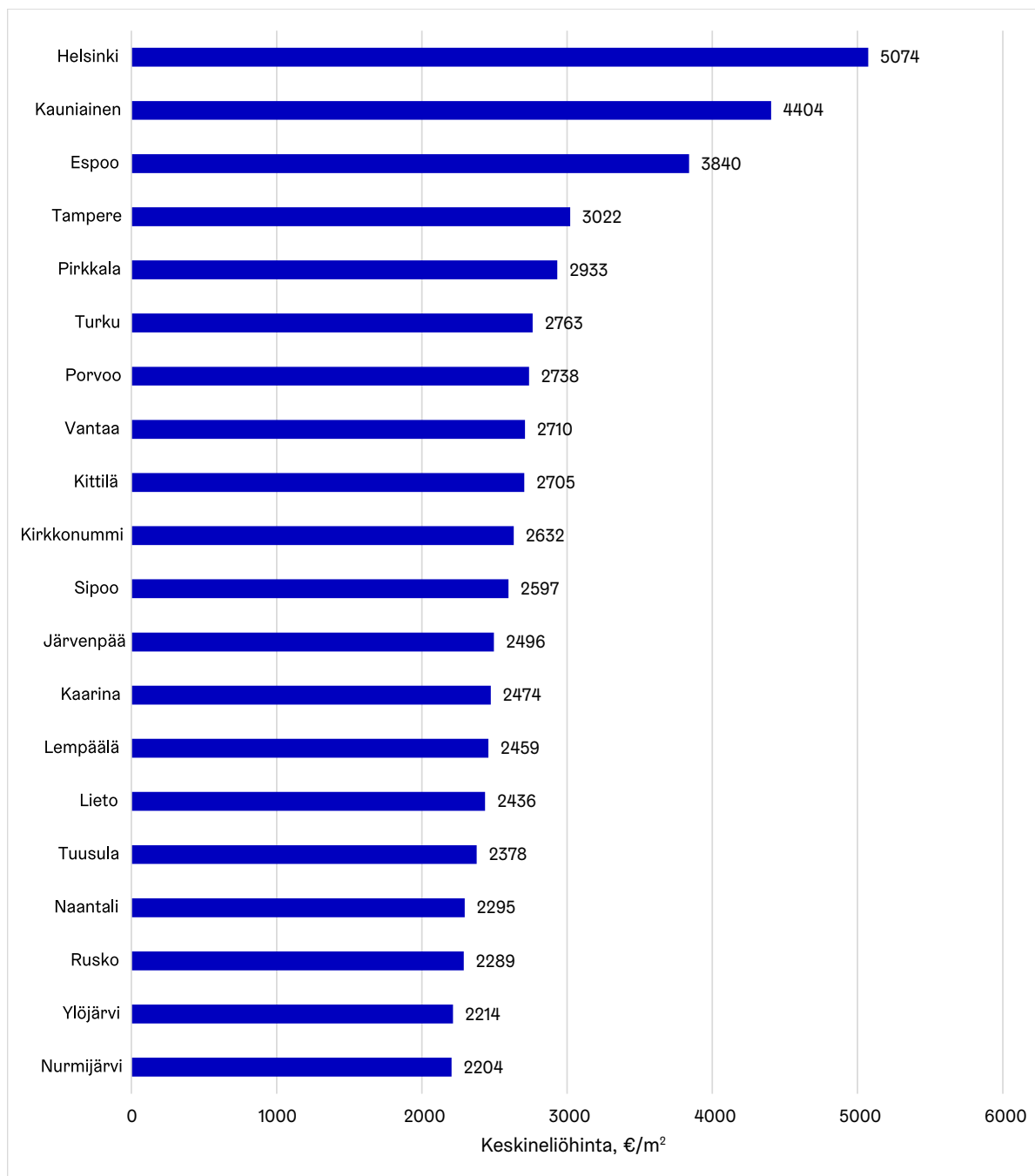


Kuvio 5. Vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhinnat Helsingissä vuosina 2015–2024 huoneluvun mukaan. Aineistolähde: Tilastokeskus, SVT: Osakeasuntojen hinnat.

Asuntojen keskineliöhinta pysyi edelleen maan korkeimpana Helsingissä vuonna 2024. Ero Helsingin, Kauniaisten, Espoon ja Tampereen välillä asuntojen keskineliö hinnassa on kaventunut vuodesta 2023. Tämä on seurausta siitä, että Helsingissä asuntojen keskineliöhinta on laskenut enemmän kuin Kauniaisissa, Espoossa ja Tampereella, joissa kaikissa keskineliöhinta oli vuonna 2024 kutakuinkin samalla tasolla kuin vuonna 2023 (kuvio 6).

Merkittävin suhteellinen muutos asuntojen keskineliö hinnoissa on Vantaan sijoituksen tippuminen sijalta viisi, sijalle kahdeksan. Sen ovat ohittaneet keskineliö hinnoissa Pirkkala, Turku ja Porvoo. Pirkkalassa ja Porvoossa, toisin kuin Vantaalla, asuntojen keskineliöhinta on noussut vuodesta 2023, Turussa puolestaan asuntojen keskineliöhinta on laskenut vähemmän kuin Vantaalla (kuvio 6).

Kuviossa 6. havainnollistuu osittain suomalaisten asuntomarkkinoiden rakenne: asuntojen hinnat ovat kalleimmat suurista kaupungeista Helsingissä, Tampereella ja Turussa. Näiden kaupunkien hintataso heijastuu myös koko seudun asuntojen hintoihin. Poikkeuksena listalla on ainoastaan Kittilä, jossa asuntojen hintatasoa selittää matkailuelinkeinosta aiheutuva, muuta maata korkeampi asuntojen kysyntä. Vaikka Porvoo ei lukeudukaan Helsingin seutuun, voidaan katsoa sen kuuluvan kuitenkin huomattavan lyhyen välimatkansa puolesta samaan asuntomarkkinaan.



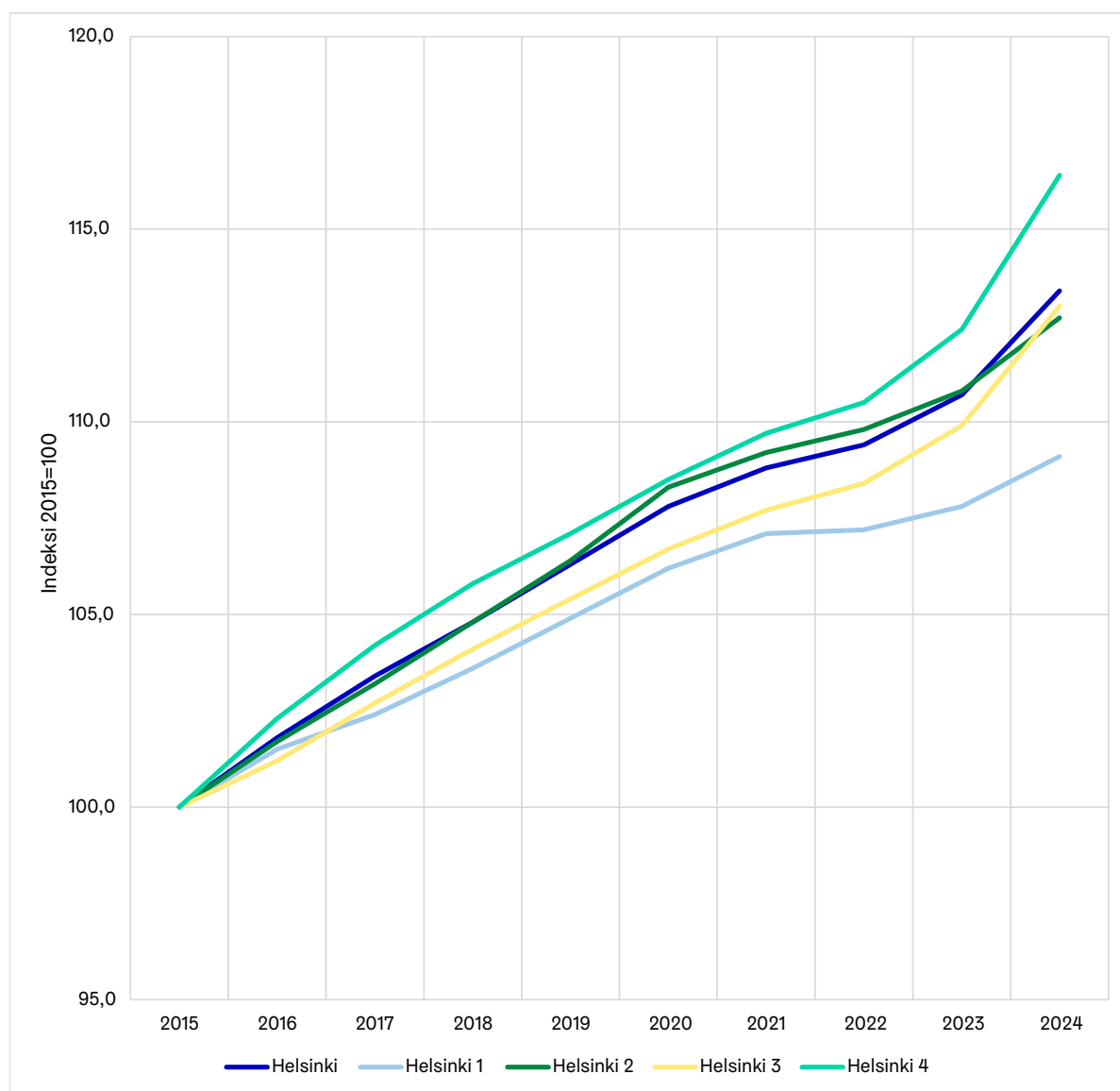
Kuvio 6. Asuntojen keskineliöhinnat vuonna 2024 Suomen 20 kalleimmassa kunnassa. Aineistolähde: Tilastokeskus, SVT: Osakeasuntojen hinnat.

Asuntojen vuokrissa jatkuu nouseva trendi

Asuntojen vuokrat jatkavat Helsingissä nousuaan kokonaisuutena tarkasteltuna. Asuntojen vuokrat nousivat Helsingissä vuonna 2024 hiukan yli 2 prosenttia. Vuokrien nousu Helsingissä vuonna 2024 johtuu Ara-vuokra-asuntojen vuokrien noususta. Ara-vuokra-asuntojen vuokrat nousivat 6,5 prosenttia, kun vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat nousivat puoli prosenttia. Ara-vuokra-asuntojen vuokrien nousun taustalla on niin ikään inflaation myötä nousseet kustannukset ja korkojen nousu. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien nousua on hillinnyt heikko kysyntä suhteessa tarjonnan kasvuun eli uusien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen valmistumiseen Helsingissä.

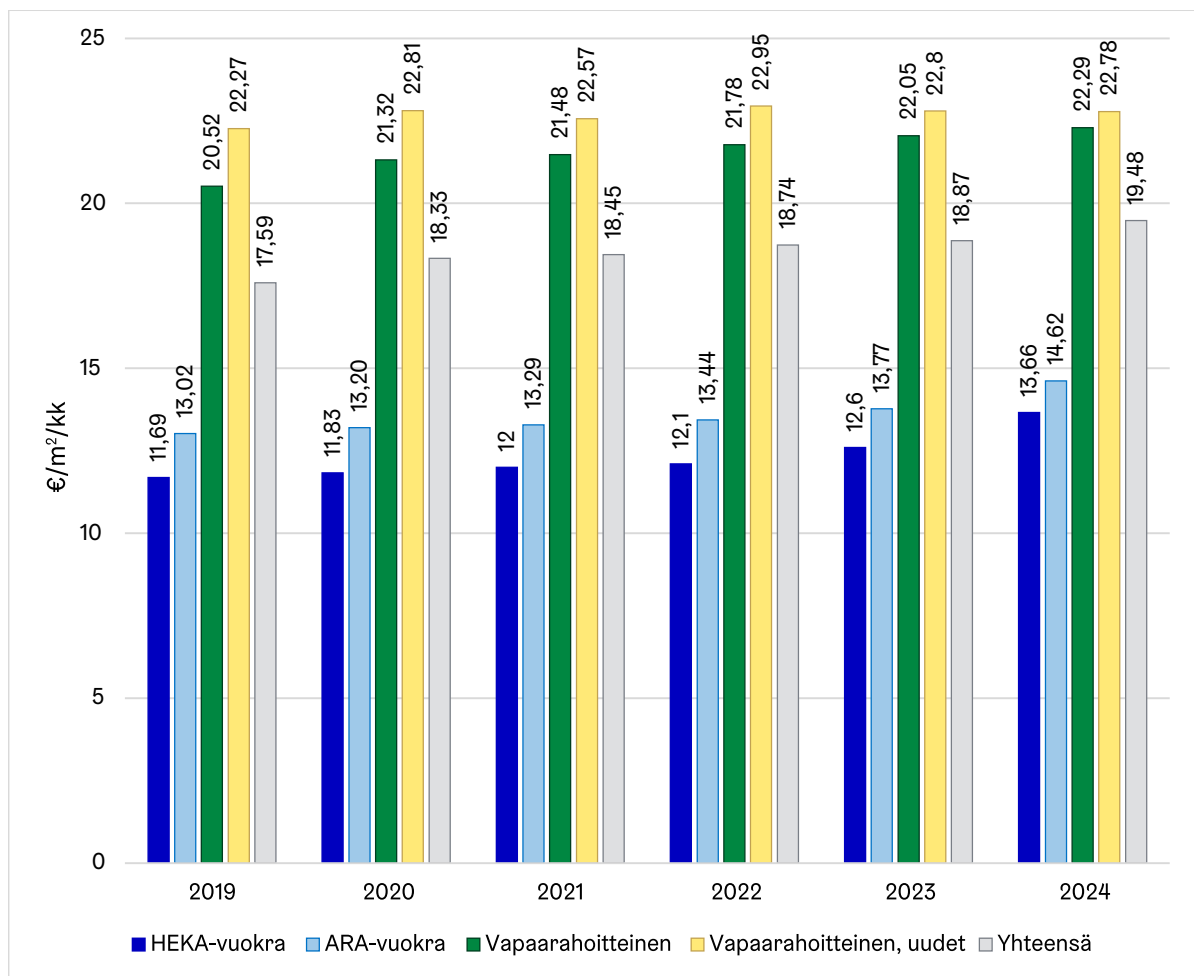
Vaparaahoitteisia vuokra-asuntoja oli tarjolla Helsingissä 1,7-kertainen vuonna 2024 määrä vuoteen 2019 verrattuna (Alma Insights Aluepuntari / Vuokraovi.com), mikä kuvastaa asuntojen heikkoa kysyntää kaupungissa.

Asuntojen vuokrat ovat erkaantuneet Helsingin kalleusalueiden välillä, samoin kuin asuntojen hinnatkin. Vuokraindeksi kuvastaa vuokrien suhteellista muutosta, jolloin kalleusalueella 4 vuokrien kehitys on ollut nopeampaa kuin muilla kalleusalueilla, vaikka euromääräisesti vuokrat ovat muita kalleusalueita matalammat. Kalleusalueen 2 muita alueita nopeampaa vuokrakehitystä selittää se, että alueelle on valmistunut valtaosa Helsingin uudisasuntotuotannosta (kuvio 7).



Kuvio 7. Asuntojen vuokrakehitys Helsingissä vuovuosina 2015-2024, indeksit 2015=100.
Aineistolähde: Tilastokeskus, SVT: Asuntojen vuokrat.

Kun asuntojen vuokria tarkastellaan asuntojen rahoitusmuotojen mukaan, voidaan havaita, että edelleen matalimmat vuokrat ovat Helsingin kaupungin asunnoilla (Heka). Hekan viime vuosien vuokrien korotukset ovat kuitenkin nostaneet sen vuokratason lähelle kaikkien ARA-vuokra-asuntojen keskineliövuokraa. Lukuja tarkasteltaessa on kuitenkin huomioitava, että kyseessä on keskiarvona laskettu luku ja Heka on Helsingin merkittävin asuntojen omistaja. Näin ollen on oletettavaa, että Hekan asuntojen keskineliövuokrat painavat alaspäin Helsingin kaikkien ARA-vuokra-asuntojen keskineliövuokria. (kuvio 8).



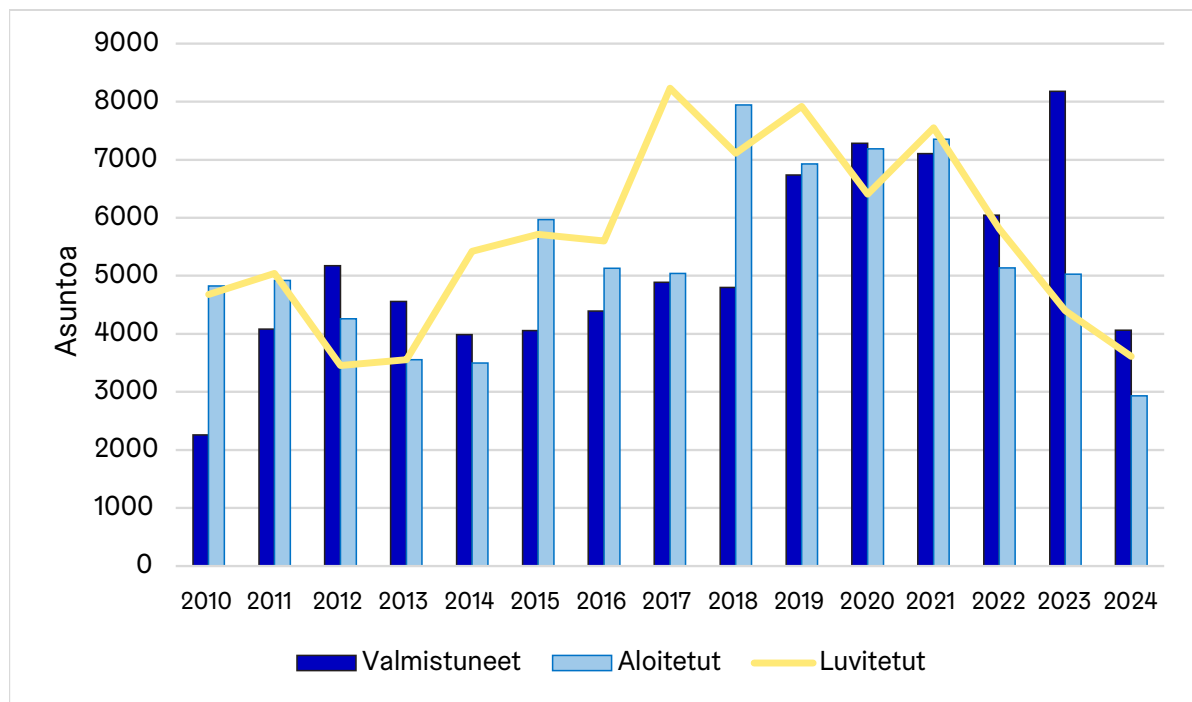
Kuvio 8. Asuntojen vuokrat Helsingissä vuosina 2019–2024 asunnon rahoitusmuodon mukaan.
Aineistolähteet: Tilastokeskus, SVT: Asuntojen vuokrat & Heka.

Rakentaminen Helsingissä vuonna 2024

Asuntorakentaminen

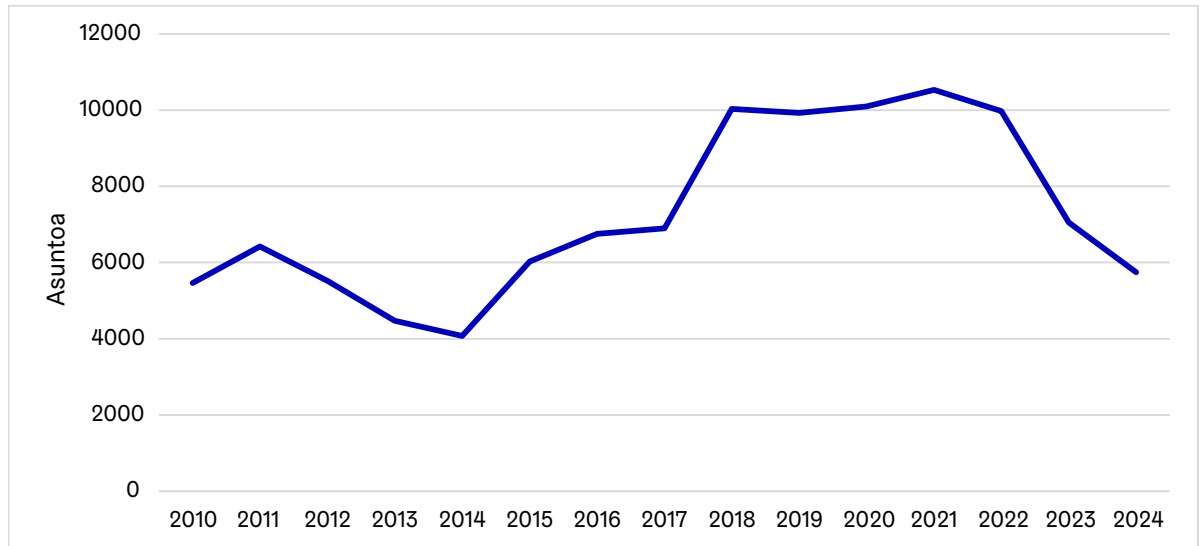
Helsingissä asumisen pitkäjänteistä suunnittelua ohjaa valtuustokausittain laadittava asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma (AM-ohjelma). Kaupunginvaltuustossa elokuussa 2024 hyväksytyssä uudessa AM-ohjelmassa on määritelty vuotuiseksi asuntotuotantotavoitteeksi 7 000 asuntoa. Haastavana pysytellyt toimintaympäristö heijastui edelleen asuntorakentamiseen laskien tuotannon kokonaismäärän aikaisempia vuosia alhaisemmalle tasolle vuonna 2024. Kaupunkiin valmistui vuoden aikana kaikkiaan 4 061 asuntoa. Asuntotuotannon aloituksia oli 2 931 ja luvitettuja asuntoja 3 609 (kuvio 9). Vaikka valmistuneita asuntoja oli selvästi vähemmän kuin edeltävinä huippuvuosina, määrä vastasi kuitenkin likimain 2000-luvun keskimääräistä vuosituuotannon tasoa, joka on noin 4 500 valmistunutta asuntoa vuodessa.

Uusista asunnoista valtaosa rakentuu uudistuotantona ja laajennuksina. Käyttötarkoituksen muutoksina valmistuu vaihtelevasti vuosittain joitakin satoja asuntoja ja niiden osuus on yleensä asettunut 5–10 prosentin välille. Käyttötarkoitusten muutokset sisältävät uudelleenrakentamiseen verrattavat muutokset ja muut muutostyöt. Uudistuotantoja ja laajennuksina valmistuneiden asuntojen osuus vuoden 2024 asuntotuotannosta oli lähes 98 prosenttia.



Kuvio 9. Asuntotuotanto Helsingissä vuosina 2010–2024. Aineistolähde: kuntarekisteri.

Rakenteilla olevien asuntojen määrä on pysytellyt vuodesta 2018 lähtien likimain 10 000 asunnon tuntumassa usean vuoden ajan. Määrä on laskenut tästä huippuvuosien tasosta vuoden 2024 lopun noin 5 700 asuntoon (kuvio 10). Matalampi asuntoaloitusten ja rakenteilla olevien asuntojen taso merkitsee vähäisempää valmistuvien asuntojen määrää lähivuosina. Helsingissä kaupungin tuleva asuntorakentaminen koostetaan vuosittain asuntotuotantoennusteeksi, joka kuvaa kaavoituksen ja muiden kaupungin luomien edellytysten mahdollistamaa rakentamisen potentiaalia pidemmällä aikavälillä. Vuonna 2024 laaditun asuntotuotantoennusteen perusteella rakentamisen taso pysyttelisi alhaisemmalla tasolla vielä vuonna 2025 ja asuntotuotannon määrätavoite olisi mahdollista saavuttaa lähempänä 2030-luvun taitetta.

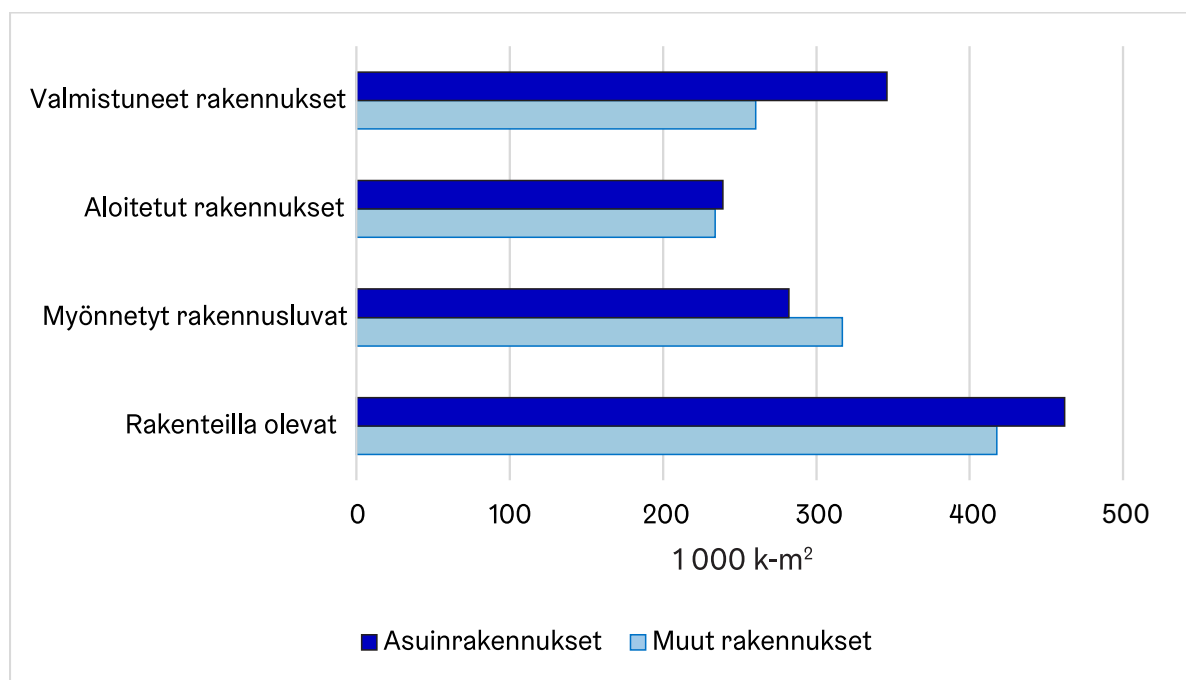


Kuvio 10. Rakenteilla olevat asunnot vuoden viimeisenä päivänä vuosina 2010–2024. Aineistolähde: kuntarekisteri.

Rakentaminen käyttötarkoituksittain

Rakennuksen käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mihin suurinta osaa rakennuksen kerrosalasta käytetään. Rakentamisen kerrosalatarkastelussa käyttötarkoitukset on jaettu asuinrakentamiseen ja muuhun kuin asuinrakentamiseen. Muista rakennuksista liike- ja toimistorakennukset sekä julkiset palvelurakennukset ovat olleet suurimmat toimitilarakentamisen käyttötarkoituksiluokat Helsingissä läpi 2000-luvun, yksittäisiä vuosia lukuun ottamatta.

Asuinrakentamisen uutta kerrosalaa valmistui vuoden 2024 aikana noin 346 000 kerrosneliömetriä, mikä on noin 57 prosenttia kaikesta vuoden aikana kaupunkiin valmistuneesta kerrosalasta. Asuntotuotannon aloituksia oli vuoden aikana noin 239 000 kerrosneliömetriä ja luvitettu kerrosala käsitti yhteensä noin 282 000 kerrosneliömetriä (kuvio 11). Muuta kuin asuinrakentamista valmistui vuoden 2024 aikana noin 260 000 kerrosneliömetriä, mikä oli lähes edeltävän vuoden tasolla. Eniten valmistui liike- ja toimistorakennuksia, joiden osuus vuoden aikana valmistuneesta toimitilarakentamisen kerrosalasta oli lähes 66 prosenttia. Muuta kuin asuinrakentamista aloitettiin 234 000 kerrosneliömetriä, mikä jää hieman edeltävän vuoden tasosta. Luvitetun kerrosalan määrä toimitilarakentamiselle oli vastaavasti hieman vähäisempi edellisvuoteen verrattuna. Myönnettyissä luvissa oli uutta kerrosalaa lähes 317 000 kerrosneliömetriä (kuvio 11).



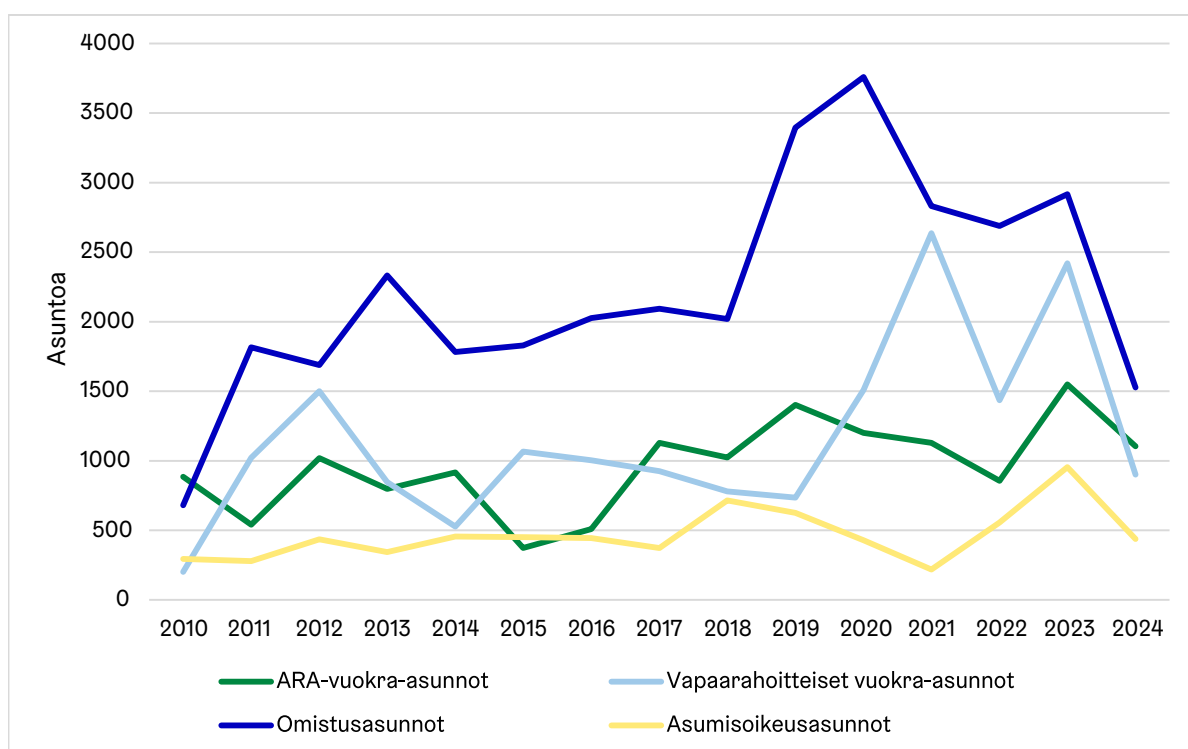
Kuvio 11. Rakennustoiminta vuonna 2024 kerrosalan mukaan. Aineistolähde: kuntarekisteri.

Valmistuneiden asuntojen talotyyppit ja hallintaperuste

Helsingin asuntorakentaminen painottuu kerrostaloasuntoihin, mutta myös muiden eri talotyyppi- en tarjonta on tärkeää monipuolisen ja houkuttelevan asuntotarjonnan takaamiseksi. Monipuolinen alueellinen asuntokanta mahdollistaa asumispolkujen toteuttamisen tutulla alueella elämäntilanteiden muuttuessa. Kerrostaloasuntoja valmistui vuoden aikana 3 778 asunnon verran ja niiden osuus valmistuneesta kokonaistuotannosta oli täten 93 prosenttia. Pientaloasuntoja on valmistunut vuosittain joitakin satoja. Omakoti- ja paritaloasuntojen osuus vuoden 2024 tuotannosta oli lähes neljä prosenttia (148 asuntoa), rivitalojen osuus lähes kaksi prosenttia (68 asuntoa), ja loput asunnot sijaitsivat muissa rakennuksissa.

Rakennuskustannusten ja korkojen nousu viime vuosina ovat haastaneet rakentamisen sektoria ja matalasuhdanne syveni entisestään vuonna 2024. Markkinaehtoisien rakentamisen supistuessa valtion tukeman tuotannon osuus korostuu. Tässä kappaleessa tarkastellaan vuoden 2024 aikana uudistuotantona ja laajennuksina valmistuneita 3 967 asuntoa. Näistä asunnoista noin 27 prosenttia oli valtion tukemia ARA-vuokra-asuntoja ja 11 prosenttia asumisoikeusasuntoja. Kahden viime vuoden aikana tämän ARA-kokonaistuotannon osuus valmistuneista asunnoista on ollut reilu 30 prosenttia. Omistusasuntojen (tässä tilastossa mukaan lukien Hitas-asunnot) osuus vuoden asuntotuotannosta oli noin 39 prosenttia. Omistusasuntojen tarkastelussa huomionarvoista on, että osa omistusasunnoiksi tilastoiduista asunnoista päättyy vuokratyösköön ja toimii valmistumisestaan asti sijoitusvuokra-asuntona. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osuus vuoden 2024 tuotannosta oli lähes 23 prosenttia. Vuokra-asuntotuotanto kokonaisuudessaan sisältäen vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ja ARA-vuokra-asunnot muodostivat noin 50 prosenttia vuoden aikaisesta tuotannosta (kuvio 12).

Edellä on tarkasteltu valmistuneiden asuntojen hallintaperusteita uudistuotannon osalta. Nykyisen AM-ohjelman mukaisen hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen mukaan tarkasteltuna kaikista vuoden 2024 aikana valmistuneista 4 061 asunnosta 29 prosenttia oli vapaarahoitteisia omistusasuntoja, välimuodon asuntoja oli 21 prosenttia sisältäen Hitas- ja hintakontrolloidut asunnot sekä asumisoikeusasunnot, ARA-vuokra-asuntoja oli 27 prosenttia ja muita vuokra-asuntoja 23 prosenttia sisältäen vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ja lyhytaikaisesti säännellyt vuokra-asunnot.

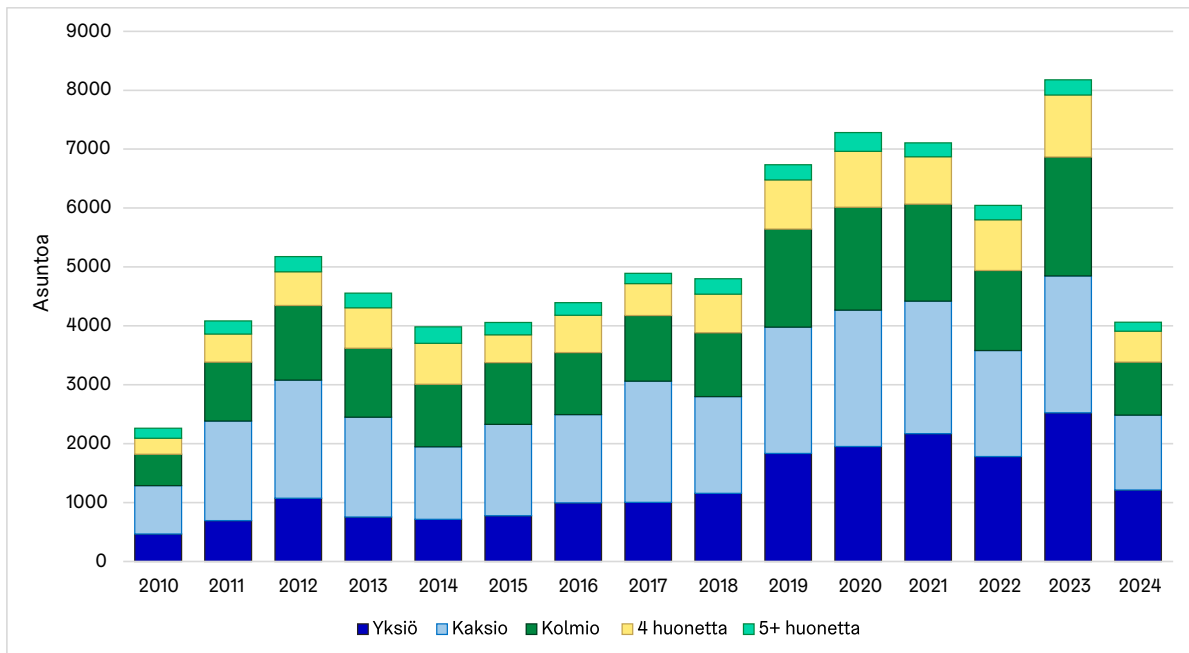


Kuvio 12. Valmistuneet asunnot (uudistuotanto ja laajennukset) hallintaperusteiden mukaan vuosina 2010–2024. Aineistolähde: kuntarekisteri.

Valmistuneiden asuntojen huoneistotyyppi ja keskipinta-ala

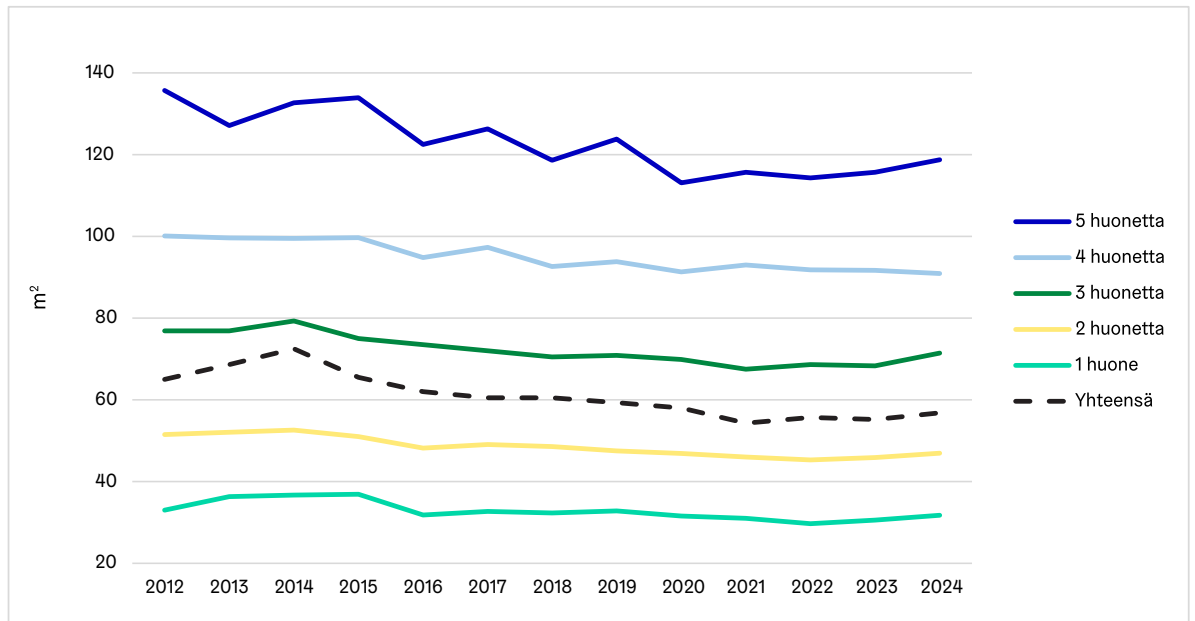
Suurille kaupungeille tyypillisesti myös Helsingin asuntorakentamisessa painottuu pienempien huoneistotyyppien rakentaminen. Tämä kehitys on johtanut myös asuntojen keskikoon pienenemiseen. Pienten asuntojen rakentamisen kasvu on osittain seurausta sijoittajavetoisesta tuotannosta, jossa erityisesti vuokrayksiot ja -kaksiot ovat olleet suosittuja. Pienempien huoneistotyyppien tuotanto ja huoneistoalaltaan pienenevät asunnot korostuvatkin asuntotuotannon pidemmän aikavälin trendejä tarkasteltaessa. Keskipinta-alan vaihtelu riippuu siitä, millaisia asuntoja vuosittain valmistuu ja valmistuuko suhteessa enemmän pienempiä vai suurempia huoneistotyyppejä. Helsingissä kuitenkin varmistetaan asuntotuotannon huoneistotyyppien ja keskikokojen ohjauksella, että erikokoisille asutokunnille löytyy jatkossakin tarpeita vastaavia asuntoja, ja että myös yksittäiset hankkeet ovat huoneistojakaumaltaan monipuolisia.

Vuonna 2024 yksiot ja kaksiot muodostivat edeltävien vuosien tapaan noin 61 prosenttia valmistuneista asunnoista. Valmistuneen tuotannon perheasunnoista kolmioiden osuus oli noin 22 prosenttia ja neljä huonetta tai enemmän käsittävien asuntojen osuus noin 17 prosenttia kokonaistuotannosta (kuvio 13).



Kuvio 13. Valmistuneet asunnot huoneistotyyppin mukaan vuosina 2010–2024. Aineistolähde: kuntar-
ekisteri

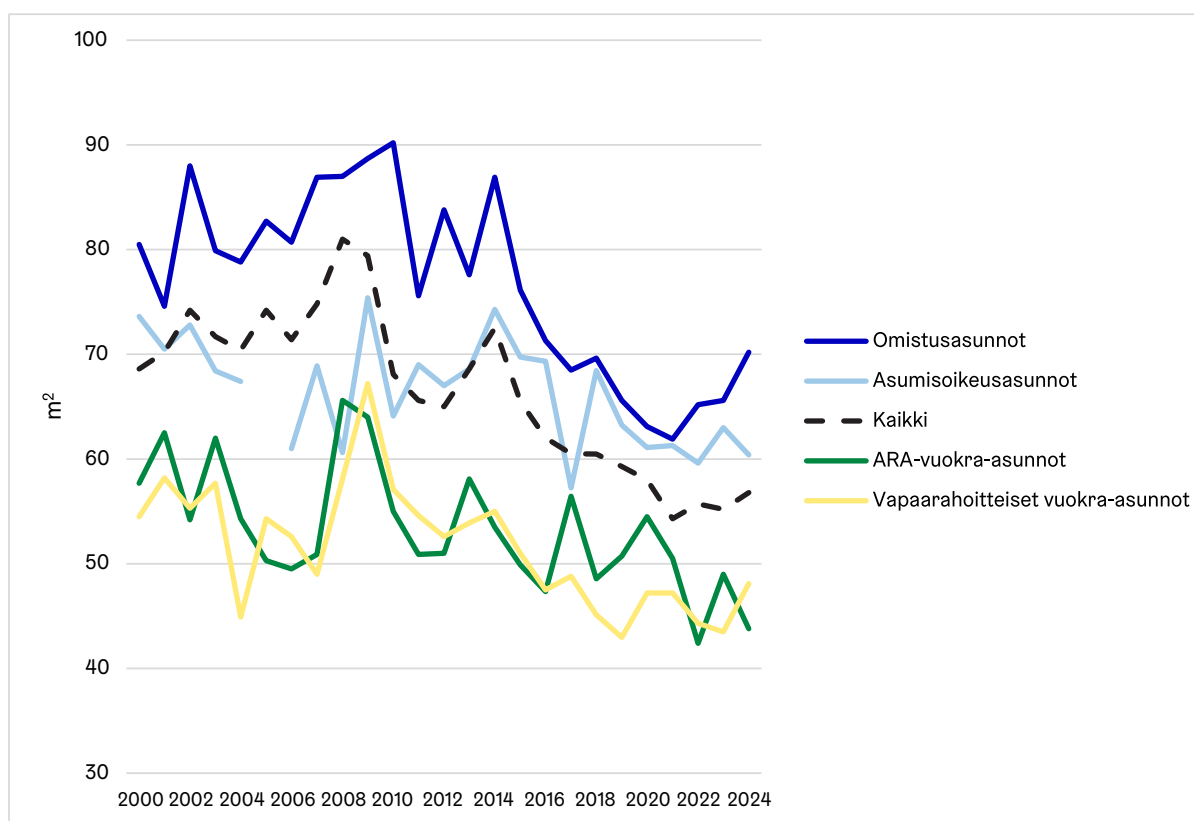
Vuonna 2024 uudistuotantona valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala oli 56,8 neliömetriä, mikä oli hieman enemmän verrattuna kolmeen aikaisempaan vuoteen. Valmistuneiden asuntojen keskipinta-alat ovat pienentyneet kaikissa huoneistotyypeissä verrattuna 2010-luvun alun lukemiin (kuvio 14). Valmistuneiden yksiöiden keskipinta-ala on pienentynyt reilusta 30 neliöstä noin 30 neliön tuntumaan ja kaksioiden keskipinta-ala reilusta 50 neliöstä noin 45 neliöön. Myös suurempien perheasuntojen keskipinta-alat ovat pienentyneet huomattavasti. Kolmioiden keskipinta-ala on laskenut kymmenessä vuodessa noin 77 neliöstä 70 neliön tuntumaan, ja neljän huoneen asunnot ovat pienentyneet 100 neliön asunnoista hieman päälle 90 neliön asuntoihin. Pienemmät huoneistotyytit yhdistettynä huoneistoalaltaan pieneneviin asuntoihin heijastavat kehityssuuntaa kohti pienempiä ja kompaktimpia asumisratkaisuja.



Kuvio 14. Valmistuneiden asuntojen (uudistuotanto ja laajennukset) keskipinta-ala huoneluvun mukaan vuosina 2012-2024. Yli 5 huoneen asunnot jätetty pois tarkastelusta vähäisen määrän vuoksi. Aineistolähde: kuntarekisteri.

Eri huoneistotyyppien lisäksi asuntojen keskipinta-aloissa on vaihtelua myös eri hallinta- ja rahoitusmuodoittain. Kaikkien 2000-luvulla uudistuotantona ja laajennuksina valmistuneiden asuntojen keskipinta-alat saavuttivat huipun vuonna 2008, jonka jälkeen valmistuneen tuotannon keskipinta-alat ovat pienentyneet. Keskipinta-alojen pieneneminen voidaan ajoittaa 2010-luvulle ja erityisesti sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon.

Vuonna 2024 valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala oli pienin vuokratuotannossa pysytellen lähes edellisvuoden tasolla 45,8 neliömetrissä. Valmistuneissa vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa keskipinta-ala on hieman kasvanut edellisvuoden 43,5 neliömetristä 48,1 neliömetriin ja valmistuneiden ARA-vuokra-asuntojen keskipinta-ala puolestaan laski edellisvuoden 49 neliömetristä 43,8 neliömetriin. Keskipinta-alat ovat tulleet alaspäin valmistuneessa vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokannassa 2010-luvulta lähtien, jolloin keskipinta-ala oli reilusti yli 50 neliömetriä. ARA-vuokra-asuntotuotannossa ja asumisoikeusasuntotuotannossa asuntojen keskipinta-alat ovat pysytelleet tasaisemmin 50-60 neliömetrin välillä, vaikka ARA-vuokra-asuntojen keskipinta-alassa on havaittavissa pienenemistä. Huomattavaa on myös omistusasuntojen keskipinta-alan pienenemisen trendi viimeisen vuosikymmenen aikana. Valmistuneiden omistusasuntojen keskipinta-ala kuitenkin kasvoi edellisvuoden 65,6 neliömetristä 70,2 neliömetriin (kuvio 15). Tässä tilastossa Hitas-asunnot sisältyvät omistusasuntoihin, ja Hitas-tuotannossa on vähimmäisvaatimukset perheasuntojen keskipinta-alalle, mikä osaltaan heijastuu omistusasuntojen keskipinta-alan kokonaislukuun.

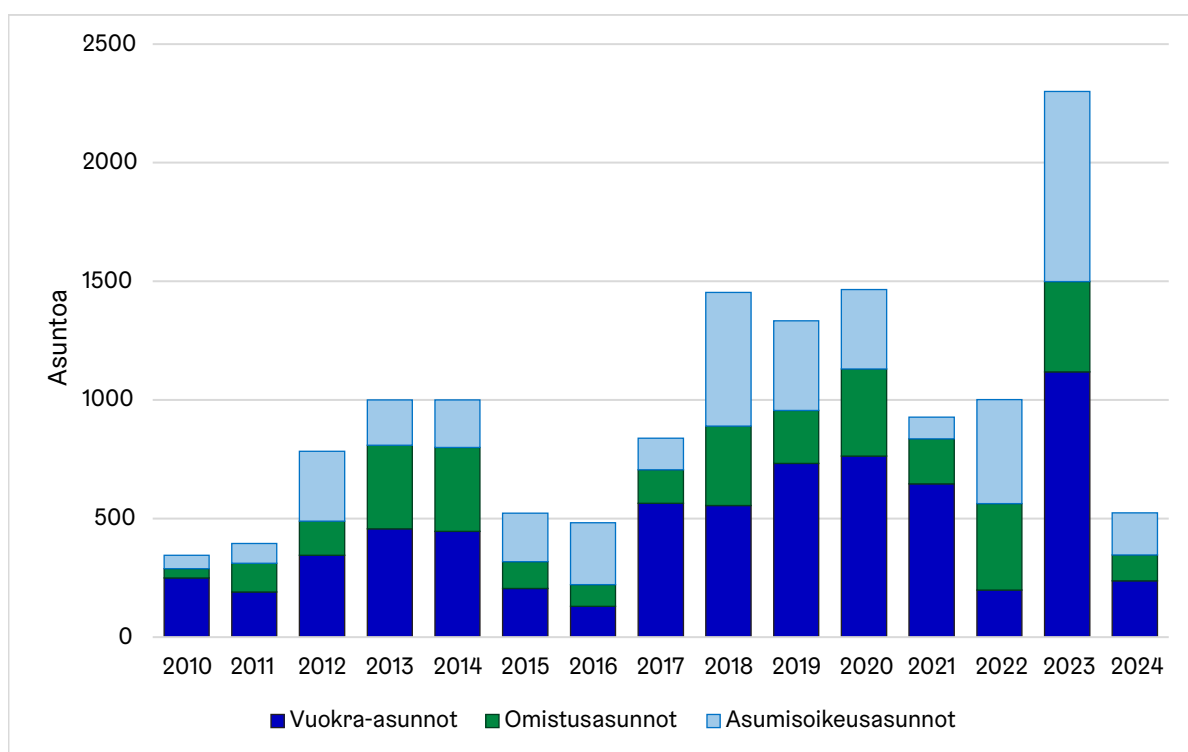


Kuvio 15. Valmistuneiden asuntojen (uudistuotanto ja laajennukset) keskipinta-ala hallintaperusteen ja rahoitusmuodon mukaan vuosina 2010–2024. Aineistolähde: kuntarekisteri

Kaupungin rakennuttamat asunnot ja erityisryhmien asunnot

Asuntotuotanto (ATT) on Helsingin kaupungin oma organisaatio, jonka tavoitteena on rakennuttaa korkeatasoisia ja edullisia vuokra-, omistus- ja asumisoikeusasuntoja kaupunkilaisten erilaisiin tarpeisiin. Kaupungin omalla tuotannolla on suuri merkitys niin ARA-vuokra-asuntotuotannossa kuin välimuodon asuntotuotannossa, johon lukeutuvat asumisoikeus- ja Hitas-tuotanto. Asumisen toimintaympäristömuutoksista näiden välimuodon asuntotuotantovaihtoehtojen poistuminen supistaa jatkossa myös ATT:n tuotantoa, mikäli korvaavia välimuodon malleja ei löydetä. Nykyisellä AM-ohjelmakaudella valmistuu kuitenkin aikaisempien päätösten pohjalta vielä välimalliin sisältyvää asumisoikeus- ja Hitas-tuotantoa, mutta tämän jälkeen tuotanto tulee näillä näkymin painottumaan pitkäaikaisesti säänneltyihin ARA-vuokra-asuntoihin.

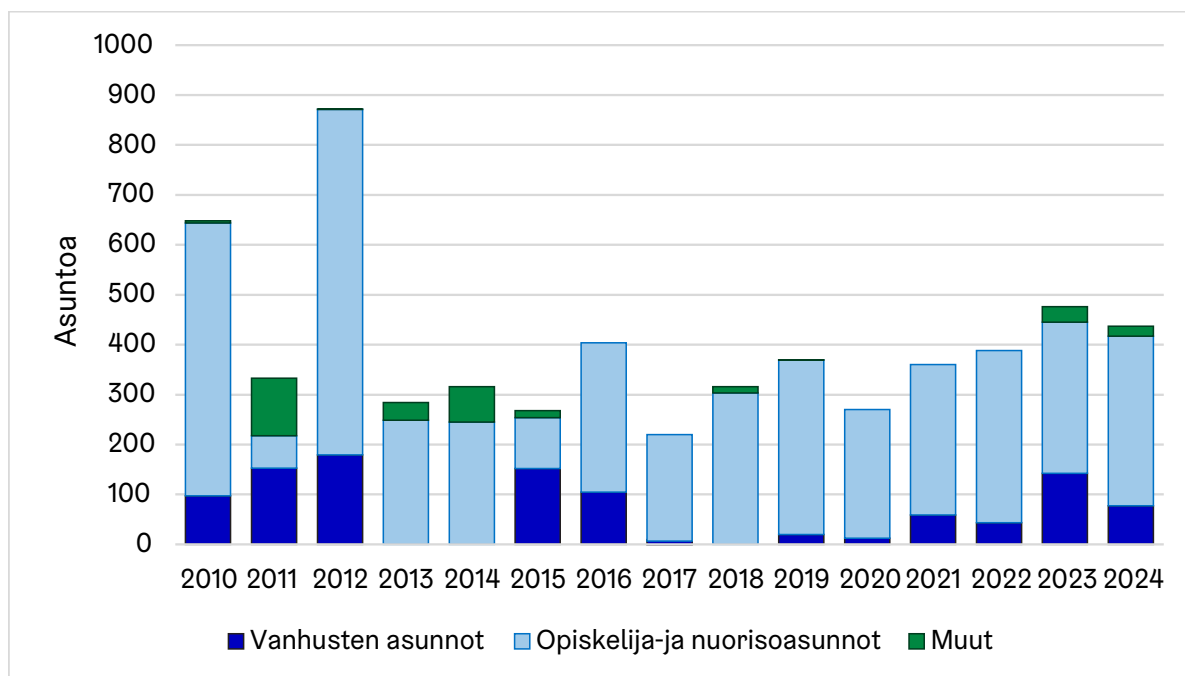
ATT:n tavoitteena on AM-ohjelmakaudella 1 500 asunnon vuotuinen tuotanto. Tästä kokonaistavoitteesta vähintään 750 asunnon tulee olla pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja ja vähintään 250 asuntoa tulee olla muita hallinta- ja rahoitusmuotoja. Vuonna 2024 kaupungin rakennuttamia asuntoja valmistui noin kolmannes tästä asetetusta 1 500 asunnon tavoitteesta. Valmistuneista asunnoista valtion tukemia ARA-vuokra-asuntoja oli 230 ja muiden hallinta- ja rahoitusmuotojen asuntoja 286 (kuvio 16). Muut hallinta- ja rahoitusmuodot sisälsivät Hitas- ja hintakontrolloituja asuntoja 109 sekä 177 asumisoikeusasuntoa. Valmistuneiden ARA-vuokra-asuntojen määrä jäi AM-ohjelmassa asetetusta 750 asunnon tavoitteesta. Muiden hallintamuotojen osalta tavoite vähintään 250 asunnosta saavutettiin.



Kuvio 16. Valmistunut kaupungin rakennuttama asuntotuotanto hallintaperusteen mukaan vuosina 2010–2024. Aineistolähde: kuntarekisteri.

Monilla erityisryhmillä, kuten ikääntyneillä, vammaisilla, asunnottomilla, päihde- ja mielenterveyskuntoutujilla sekä opiskelijoilla ja nuorilla on erilaisia asumistarpeita ja siten tarvitaan monenlaisia asumisratkaisuja. Helsingin kaupunki edistää erityisryhmien asumismahdollisuuksia tavoitteenaan turvata eri elämäntilanteissa oleville henkilöille kohtuuhintainen, esteetön ja tarkoituksenmukainen asuminen osana toimivaa kaupunkiympäristöä. Hallituksen erityisryhmien investointiavustuksiin kohdistuvat merkittävät leikkaukset voivat kuluvalle AM-ohjelmakaudella johtaa suunniteltujen hankkeiden lykkääntymiseen tai peruuntumiseen, ellei rahoitusta kyetä muilla tavoin turvaamaan.

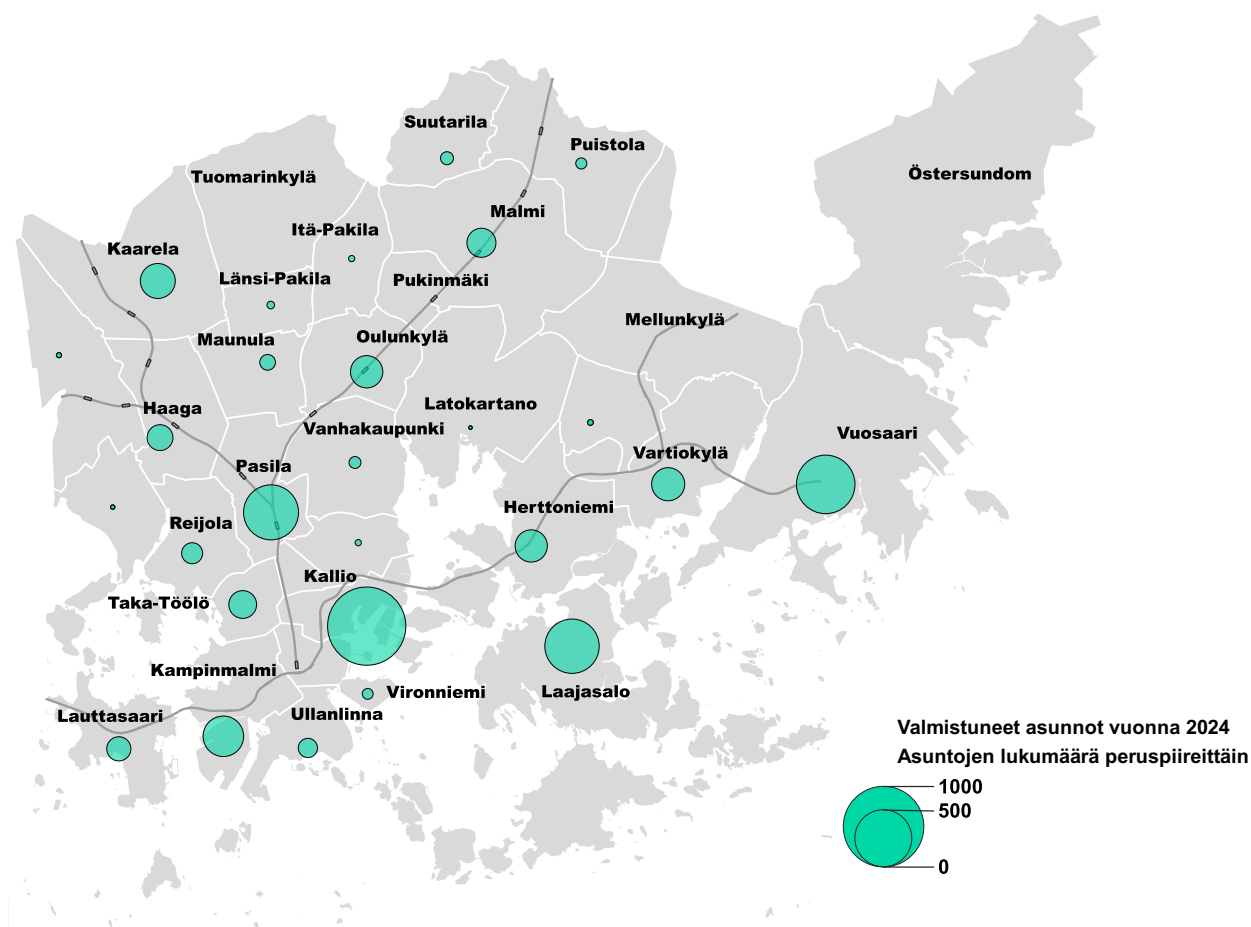
Kaupunkiin valmistui vuonna 2024 yhteensä 437 erityisryhmille suunnattua asuntoa. Tästä suurin osa, 340 asuntoa, oli opiskelija- ja nuorisoasuntoja. Vanhuksille suunnattuja asuntoja oli 77 ja loput olivat muita asuntoja (kuvio 17). Erityisryhmille suunnattujen asuntojen tarkastelussa on huomioitava, että tilastoinnissa erityisryhmien asuntoina näkyvät ainoastaan sellaisiksi rakennusvalvonnasta haetut kohteet. Painopiste on siirtynyt erillisten asuntokohteiden rakentamisesta muiden asumisen ratkaisujen sisälle integroituihin asuntoihin. Lisäksi asuntoja saattaa olla myös tavanomaisessa vapaarahoitteisessa asuntokannassa, sillä asuntojen omistaja määrittelee itse niiden kohderyhmän.



Kuvio 17. Erityisryhmille suunnattu asuntotuotanto vuosina 2010–2024 (ARA-tuotanto ja vapaarahoitteiset). Aineistolähde: kuntarekisteri.

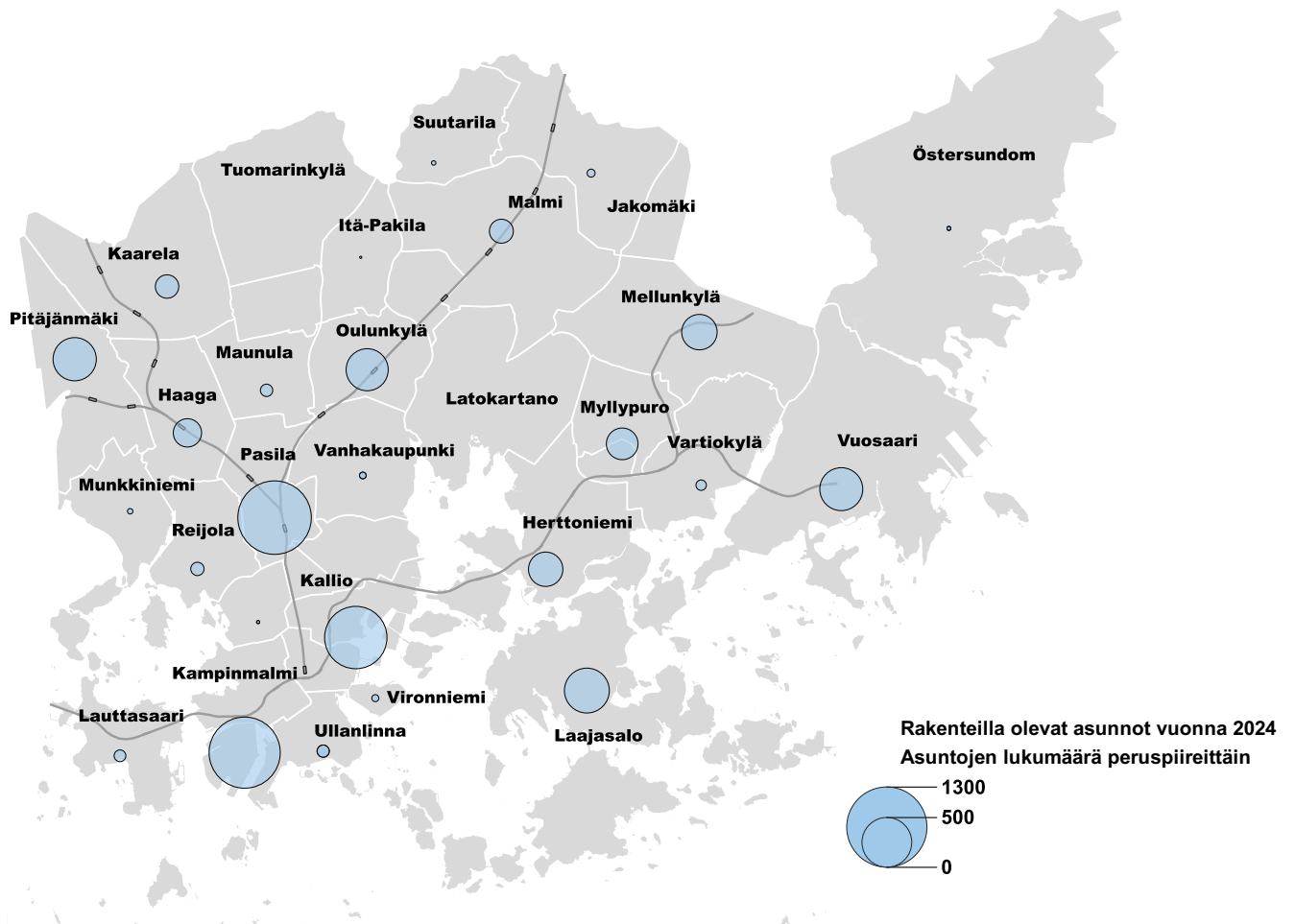
Asuntorakentamisen alueet

Asuntorakentamista kohdennetaan monipuolisesti ympäri kaupunkia niin aluerakentamisen uusille projektialueille kuin kaupunkiuudistusalueille ja pienempinä täydennysrakentamisen kohteina eri puolille kaupunkia. Alueittain tarkasteltuna asuntoja valmistui vuoden 2024 aikana runsaimmin Kalasatamaan ja Pohjois-Pasilaan. Asuntotuotantoa keskittyi paljon myös Aurinkolahteen, Yliskylään ja Kruunuvuorenrantaan sekä Jätkäsaareen ja Sompasaareen (kuvio 18). Asuntotuotannon aloituksia sijoittui edellä mainittujen alueiden lisäksi erityisesti Konalaan ja Patolaan sekä kaupunkiuudistusalueista Mellunmäkeen ja Kannelmäkeen.



Kuvio 18. Valmistuneet asunnot peruspiireittäin vuonna 2024. Aineistolähde: kuntarekisteri. Taustakartta: kaupunkimittauspalvelut, Helsinki; HSY 2025.

Rakenteilla oli vuoden 2024 lopussa noin 5 700 asuntoa (kuvio 19). Uusien asuinalueiden osuus rakenteilla olevasta asuntotuotannosta on 51 prosenttia ja täydennysrakennettavien alueiden osuus 49 prosenttia.



Kuvio 19. Rakenteilla olevat asunnot vuoden viimeisenä päivänä vuonna 2024. Aineistolähde: kuntarekisteri. Taustakartta: kaupunkimittauspalvelut, Helsinki; HSY 2025.

Yhteenveto

Julkaisun tarkoituksena oli luoda ajankohtainen katsaus Helsingin asuntomarkkinoiden ja rakentamisen kehitykseen sekä tukea kaupungin strategista suunnittelua. Vuonna 2024 asuntomarkkinoiden ja rakentamisen toimintaympäristö oli edelleen haastava: taloudellinen epävarmuus, heikko kuluttajaluottamus ja korkeat kustannukset painoivat markkinoita. Inflaation ja korkotason lasku on kuitenkin luonut toimintaympäristön tulevaisuuden näkymiin positiivisia viitteitä. Helsingin asuntomarkkinoiden ja rakentamisen elpymisestä on jo varovaisia odotuksia väestönkasvun jatkuessa ennätysellisenä. Mikäli EKP jatkaa politiikkaansa ohjauskorkojen laskemisesta, voidaan sen odottaa kasvattavan sekä asuntojen kuluttaja- että sijoittajakysyntää ja niiden vauhdittavan myös rakennusteollisuuden kasvua. Julkaisun keskeisimmät havainnot voidaan tiivistää seuraavasti:

Asuntomarkkinat

- **Asuntokauppa** jatkui vaisuna vuonna 2024. Myytyjen vanhojen osakeasuntojen määrä oli vain hieman korkeampi kuin vuonna 2023 ja merkittävästi matalampi kuin huippuvuonna 2021. Uusien osakeasuntojen kauppa oli vuonna 2024 erityisen hiljaista aiempiin vuosiin verrattuna.
- **Asuntojen hinnat** laskivat kolmatta vuotta peräkkäin, mutta laskuvauhti hidastui. Vuodesta 2021 hinnat ovat laskeneet Helsingissä 12 prosenttia.
- **Keskineliöhinnat** ovat alentuneet erityisesti yksiöissä ja kaksioissa, osin sijoittajakysynnän hiipumisen vuoksi.
- **Asuntojen vuokrat** jatkoivat nousuaan. ARA-vuokra-asuntojen vuokrat nousivat selvästi (+6,5 %), kun taas vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien nousu jäi vähäiseksi (+0,5 %).
- **Asuntojen hinnat ja vuokrat** ovat eriytyneet Helsingissä, mutta vuonna 2024 alueiden väliset hinta- ja vuokraerot eivät kasvaneet.

Rakentaminen

- **Asuntorakentaminen** väheni selvästi: uusia asuntoja valmistui 4 061, kun tavoitteena oli 7 000 valmistunutta asuntoa. Aloituksia oli 2 931 ja luvitettuja asuntoja 3 609.
- **Kerrostaloihin** valmistui valtaosa uudesta asuntotuotannosta.
- **Asuntojen koko:** valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala oli 56,8 m². Suuntaus kohti pienempiä, kompakteja asuntoja jatkuu.
- **Kaupungin oma tuotanto (ATT)** jäi tavoitteestaan: valmistuneita asuntoja oli noin kolmannes tavoitetasosta, erityisesti ARA-tuotanto jäi tavoitetta pienemmäksi.
- Eniten asuntoja valmistui **Kalasatamaan, Pohjois-Pasilaan, Aurinkolahteen, Yliskylään ja Jätkäsaareen**.

Lähteet

Marttinen, R. & Bayar, J. (2023). Poikkeusajasta toiseen – katsaus asuntomarkkinoihin ja rakentamiseen Helsingissä vuosina 2020–2022. Saatavilla: <https://kaupunkitieto.hel.fi/fi/poikkeusajasta-toiseen-katsaus-asuntomarkkinoihin-ja-rakentamiseen-helsingissa-vuosina-2020-2022>

KTI Kiinteistötieto (2025). KTI Markkinakatsaus kevät 2025. Saatavilla: <https://kti.fi/markkinaraportit-ja-katsaukset/>

Pellervon taloustutkimus, PTT (2025). Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2025. PTT ennusteet 1/2025. Saatavilla: <https://www.ptt.fi/wp-content/uploads/2025/02/PTTasuntomarkkinaennuste2025.pdf>

Valtiovarainministeriö (2025). *Rakentaminen 2025-2026. Kevät 2025. Talousnäkymät.* Valtiovarainministeriön julkaisuja 2025:8. Valtioneuvoston julkaisuarkisto Valto. Saatavilla: https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/166207/VM_2025_8.pdf

Käsitteet ja määritelmät

Asuntomarkkinoita käsittelevä aineisto pohjautuu Tilastokeskuksen ylläpitämään Suomen virallisen tilaston (SVT) tilastoaineistoihin Asuntojen vuokrat ja Osakeasuntojen hinnat. Asuntojen keskineliövuokria koskevassa kuviossa Tilastokeskuksen tietoja on täydennetty Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) toimittamilla tiedoilla. Uusien asuntojen kauppaa koskevat tiedot perustuvat STH Groupin tietoihin.

Tässä julkaisussa käytetyt aluejaot perustuvat Tilastokeskuksen käyttämiin aluejakoihin: https://stat.fi/til/ashi/ashi_2011-01-26_luo_001.html (Saatavissa 3.6.2025). Julkaisussa Helsingin kalleusalueilla 1-4 viitataan Tilastokeskuksen alueisiin Helsinki 1-4. Tarkempi kartta Helsingin kalleusalueista löytyy Helsingin kaupunkitiedon nettisivuilta: <https://kaupunkitieto.hel.fi/fi/asuminen/asuntomarkkinat/asuntojen-hinnat> (Saatavissa 3.6.2025).

Indeksi on suhdeluku, joka kuvaa jonkin muuttujan (tässä julkaisussa asuntojen hintojen ja vuokrien) suhteellista muutosta perusjakson (tässä julkaisussa vuoden) suhteen. Kunkin ajankohdan indeksipisteluku ilmoittaa, kuinka monta prosenttia kyseisen ajankohdan tarkasteltava muuttuja on perusjakson arvosta tai määrästä.

Julkaisussa käytetyt keskineliöhinnat (€/m²) ovat rakennuskannalla painotettuja keskiarvoja. Keskineliöhinnoissa ei ole huomioitu Helsingin kaupungin säänneltyjä Hitas-asuntoja. Rivitaloasuntojen hinta- ja kauppätietoihin sisältyvät myös osakeasuntomuotoisten pientaloasuntojen tiedot. Asunkauppojen lukumäärä perustuu Verohallinnon tietoihin omistusten muutoksista ja varainsiirtoveroilmoituksista. Näihin lukeutuvat Helsingissä myös hinta- ja laatusäännellyt Hitas-asunnot.

Rakentamisen osioiden aineisto pohjautuu Helsingin kuntarekisterin rakennusvalvontaosasta poimittuihin tietoihin luvanvaraisesta rakentamisesta. Uudisrakentamista koskevat tiedot sisältävät uusien rakennusten lisäksi tiedot rakennusten laajennuksista (rakennustoimenpiteet 1 ja 2). Julkaisussa on myös esitetty tietoja rakennusten ja asuntojen käyttötarkoituksen muutoksiin liittyvästä asuntorakentamisesta (rakennustoimenpiteet 3 ja 4). Rakennuksen käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mihin suurinta osaa rakennuksen kerrosalasta käytetään.

ARA-lyhennettä käytetään tilastoissa valtion tukemasta asuntotuotannosta, johon on luettu mukaan valtion pitkällä korkotuella ja aravalainalla (ei käytössä vuoden 2007 jälkeen) rahoitetut asunnot. Erityisryhmien asunnot, jotka on varattu vain jonkin tietyn ryhmän käyttöön, on luokiteltu nuoriso- ja opiskelija-asuntoihin, vanhusten asuntoihin ja luokkaan muut (esim. kehitysvammaiset, mielenterveyskuntoutajat, pitkäaikaisasunnottomat). Erityisryhmien asuntoja on myös valmistunut asuntola- ja laitosrakennusten käyttötarkoituksiluokkaan kuuluvina. Rakennusvalvonnan rekisteriin näitä asuntoja ei ole kuitenkaan luokiteltu asunnoiksi, joten ko. rakennuksiin valmistuneet asunnot eivät ole mukana valmistuneiden asuntojen tilastossa. Myöskään tavanomaisen asuintalohankkeen yhteyteen rakennettuja erityisryhmien asuntoja ei rakennusvalvonnan rekisteritietojen perusteella voida ko. ryhmään kuuluvina erillisinä asuntoina identifioida eikä tilastoida.

Tekijä(t) Bayar, Jasmin & Marttinen, Reetta		
Nimike Asuntomarkkinoiden ja rakentamisen vuosijulkaisu 2024		
Julkaisija (toimiala tai laitos) Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitietopalvelut	Julkaisuaika 2025	Sivumäärä, liitteet 30
Sarjan nimike Tilastoja - Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitietopalvelut		Osanumero 2025:5
ISSN (painettu) ISSN (verkossa) ISSN 2954-176X	Kieli suomi	
Tiivistelmä Helsingin asuntomarkkinoita ja rakentamista käsittelevä vuosijulkaisu julkaistaan nyt toista kertaa, ja sen tarkoituksena on luoda muita kaupungin julkaisukanavia laajempi näkökulma asuntomarkkinoista ja rakentamisesta sekä tarjota myös pidemmän aikavälin seurantatietoa. Julkaisun neljä osaa käsittelevät asuntomarkkinoiden ja rakentamisen toimintaympäristön muutoksia, asuntomarkkinoiden kehitystä, rakentamisen tilanetta sekä näiden yhteisvaikutuksia ja tulevaisuuden näkymiä. Vuotta 2024 leimasi edelleen haastava toimintaympäristö, vaikka inflaatio hidastui ja korkotaso alkoi vähitellen laskea. Haastavana pysytellyt toimintaympäristö heijastui edelleen asuntorakentamiseen laskien tuotannon kokonaismäärän aikaisempia vuosia alhaisemmalle tasolle, eikä kaupungin asuntotuotantotavoitetta saavutettu. Myös asuntotuotannon aloitusten ja luvitettujen asuntojen määrät jäivät aikaisempia vuosia alhaisemmalle tasolle. Asuntokauppoja tehtiin vuoden 2023 tasoisesti, mutta asuntokauppojen määrä jäi edelleen selvästi edeltävistä huippuvuosista. Asuntokauppojen määrän kehitystä hidastaa asuntolainojen korkojen ja muiden elinkustannusten nousu sekä yleinen suhdannetilanne. Asuntojen hinnat laskivat Helsingissä edelleen, minkä taustalla on edellä kuvattu asuntomarkkinatilanne. Keskimäärin asuntojen hinnat laskivat 4,5 prosenttia vuonna 2024. Asuntojen hintojen lasku ei ollut kuitenkaan yhtä voimakasta kuin vuonna 2023, jolloin asuntojen hinnat laskivat kahdeksalla prosentilla. Väestönkasvun jatkuminen luo edellytyksiä kysynnän elpymiselle Helsingissä lähivuosina. Asuntomarkkinoiden ja rakentamisen näkymät ovat varovaisen toiveikkaita, mutta kokonaiskuvaa varjostaa edelleen epävarma taloustilanne.		
Asiasanat asuminen, asuntomarkkinat, rakentaminen		
Hinta	Jakelu puh. 09 310 43297	