

# Asuntojen hintojen ja vuokrien vuosijulkaisu 2020

Reetta Marttinen



Tilastoja  
2022:1

Helsinki

**Tiedustelut**

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

**Julkaisija**

Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia,  
asuminen

**Osoite**

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

**Puhelin**

09 310 36377

**Internet**

[www.hel.fi/kaupunkitieto](http://www.hel.fi/kaupunkitieto)

**Tilaukset, jakelu**

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

**Kuviot**

Reetta Marttinen, Sirkka Koski

**Kartat**

Saara Patronen

**Kannen kuva**

Lauri Rotko

**Taitto**

Sirkka Koski

Kuvioiden datat saa saavutettavassa muodossa osoitteesta  
kaupunkitieto.kirjasto@hel.fi

**Verkossa**

ISSN 2736-9560

# Asuntojen hintojen ja vuokrien vuosijulkaisu 2020

Reetta Marttinen

# Sisällys

<b>Johdanto .....</b>	<b>4</b>
<b>Ennätyksiä hipova vuosi asuntokaupoilla.....</b>	<b>5</b>
<b>Haaveena suurempi asunto väljemmin rakennetulla alueella? .....</b>	<b>6</b>
<b>Asuntojen hinta jatkoi nousuaan .....</b>	<b>10</b>
<b>Kalleusalueiden väliset hintaerot voimistuvat edelleen .....</b>	<b>14</b>
<b>Myös vuokrat nousussa – kaupungin asunnot pitävät pintansa edullisimpina vuokra-asuntoina.....</b>	<b>18</b>
<b>Yhteenveto.....</b>	<b>22</b>
<b>Käsitteet ja määritelmät .....</b>	<b>22</b>

# Johdanto

Helsingin kaupunki seuraa asuntojen hinta- ja vuokrakehitystä vuosittain julkaistavassa Asuntojen hintojen ja vuokrien vuosijulkaisussa. Asuntomarkkinoilla asuntojen hintoihin ja sitä kautta etenkin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokraan vaikuttaa asuntokauppa. Tämän vuoksi vuosijulkaisussa seurataan myös asuntojen hintojen ja vuokrien ohella Helsingissä käytävää asuntokauppaa. Hintojen, kauppojen ja vuokrien seurannassa ja tilanteen kehittymisessä on pyritty vertailemaan tilannetta mahdollisimman laaja-alaisesti niin alueellisesti kaupungin sisällä kuin koko maan sisällä. Lisäksi tarkastelu kattaa erilaiset talotyypit ja asuntojen koot.

Edellisessä, vuoden 2019, vuosijulkaisussa keskityttiin pitkälti kehityksen pidemmän aikavälin seurantaan. Sen julkaisuajankohtana, elokuussa 2020, koronaviruspandemian leimaama arkea oli eletty hieman alle puoli vuotta. Näkymä oli kuitenkin asuntomarkkinoiden osalta paljolti pimennossa, sillä kaupunki, kuten muutkin toimijat olivat ennakkotietojen varassa. Pandemian iskiessä oli mahdotonta ennustaa asuntomarkkinoiden reaktioita tilanteeseen.

Nyt reilua vuotta myöhemmin sen osalta ollaan jo viisaampia. Tämän vuosijulkaisun teemaksi nouseekin koronaviruspandemian vaikutus helsinkiläiseen asuntomarkkiinaan. Vuonna 2020 pandemia hidasti olennaisesti asuntokauppaa, mutta vain hyvin lyhyeksi ajanjaksoksi Helsingissä. Asuntokaupan vilkas alkuvuosi ja hyvin nopea elpyminen koronapandemian alun jälkeen varmisti, että asuntoja myytiin lähelle ennätysellisiä lukemia. Niinpä asuntokauppa siivitti asuntojen hintojen nousun jatkumista Helsingissä edelleen.

Toisaalta ilmoilla on alkanut olla merkkejä siitä, että helsinkiläiset hakeutuvat nyt suurempiin asuntoihin ja keskusta-aluetta etäämmälle asumaan, jopa Helsingin ulkopuolelle. Muuttoliikkeen osalta tämä näkyy jo muuttoina Helsingistä Vantaalle, Espooseen ja kehyskuntiin. Uusien asuntojen valmistumisella näyttää kuitenkin olevan kytkentä asuntojen hintoihin kehyskunnissa. Viime vuosina asuntoja on valmistunut paljon kehyskuntiin ja näin tarjonta on asuntomarkkinoilla lisääntynyt. Voidaan olettaa, että juuri tämä seikka on pitänyt asuntojen hintakehitystä kurissa, vaikka muuttovoitto onkin ollut niihin merkittävä koronapandemian aikana.

Samasta trendistä kertoo myös vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kysynnän vaimentuminen. Kohteita oli aiempaa enemmän tarjolla, mikä on vaikuttanut jo uusien vuokrasopimusten neliövuokria alentavasti, vaikkakin vasta vuoden 2021 puolella.

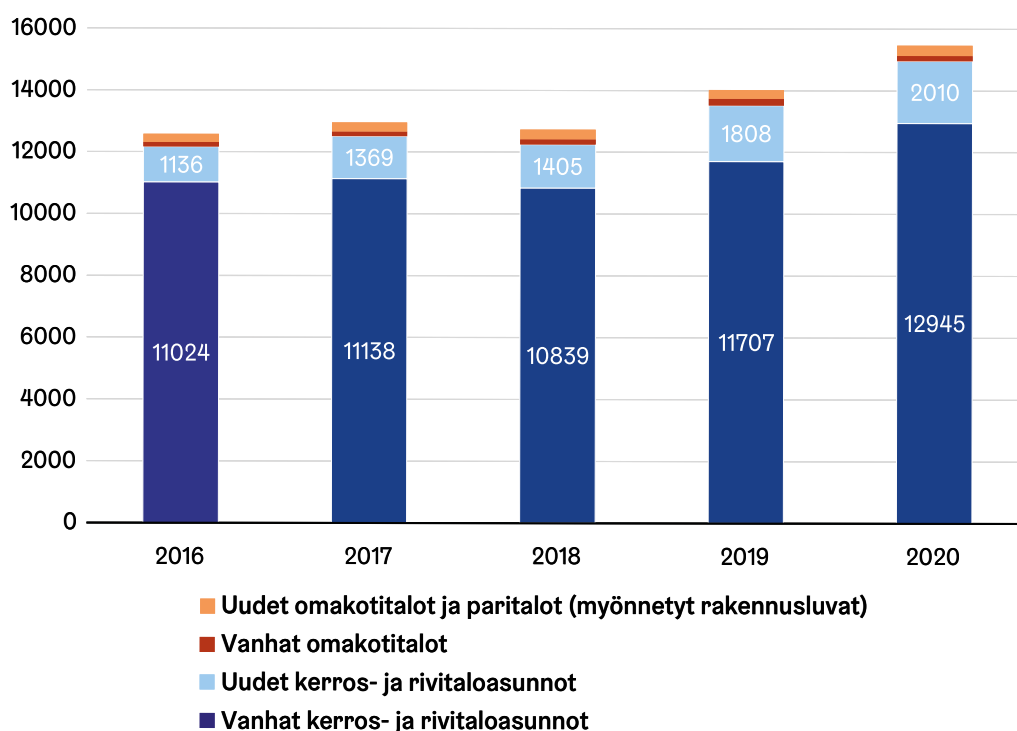
Asuntojen hintojen ja vuokrien vuosijulkaisuajankohtana ollaan edelleen vaikeasti ennakoitavan tilanteen edessä asumisen trendien suhteen. On ennustettu, että etätyötä tehdään pandemian jälkeenkin enemmän kuin sitä edeltävänä aikana. Tämä kasvattaa toiveita asunnossa lisätilalle ja mahdollistaa asumisen kauempanakin, kun työpaikoilla käyminen vähentyy. Toisaalta koronapandemian kestänyt lähes kaksi vuotta, myös tarve tavata kollegoita on noussut keskusteluun. Jää nähtäväksi kuinka suuri työelämän murros pandemiasta seuraa ja miten se vaikuttaa asumisen preferensseihin pidemmällä aikavälillä.

# Ennätyksiä hipova vuosi asuntokaupoilla

Asuntokauppa kävi koronasta huolimatta Helsingissä vilkkaana vuonna 2020. Asuntoja myytiin 15 466 kappaletta pois lukien uusien omakotitalojen ja paritalojen kaupat, joiden tiedot perustuvat myönnettyihin rakennuslupiin. Kaikkiaan asuntokauppa kasvoi kymmenellä prosentilla. Vanhojen kerrostaloasuntojen kauppa on Helsingissä vilkkainta ja vuonna 2020 niitä myytiin 11 297 kappaletta, jolloin niiden kauppa kasvoi niin ikään kymmenellä prosentilla. Suuria kauppamääriä selittää Helsingin kerrostaloasuntovaltaisuus. Poikkeuksellinen yli 22 prosentin kasvu nähtiin vanhojen rivitaloasuntojen kaupassa, kun niitä myytiin 1 608 vuonna 2020. Kuitenkin rivitaloasuntojen kauppa on Helsingissä volyymiltään niin paljon kerrostaloja pienempi, että kokonaiskauppaan sen vaikutus on vähäinen. Sen sijaan vanhojen omakotitalojen kauppa väheni 23 prosentilla, mutta myönnettyjen rakennuslupien perustuen uusien omakotitalojen kauppa kasvoi 19 prosentilla. Kuitenkin vanhojen omakotitalojen kauppa laski vain 50 asuntokaupalla ja vuonna 2019 niiden osalta kauppooja käytiin viiden vuoden aikajaksolla merkittävästi enemmän. Vanhojen omakotitalojen kauppa olikin vuonna 2020 vuoden 2018 tasolla. Myös uusien kerros- ja rivitaloasuntojen kauppa on kasvanut vuonna 2020 edelliseen vuoteen nähden yhdellätoista prosentilla. (Kuvio 1.)

Kuvio 1. Asuntokauppojen lukumäärä Helsingissä vuosina 2016–2020 talotyypeittäin

Asuntokauppojen  
lukumäärä



Lähde: Tilastokeskus 2021.

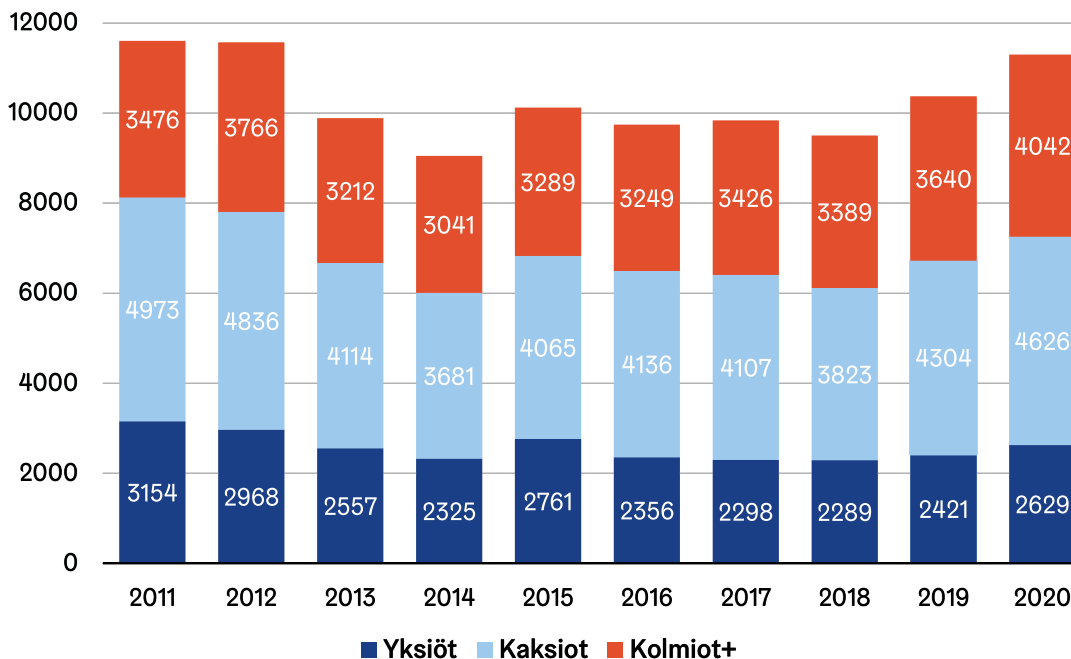
# Haaveena suurempi asunto väljemmin rakennetulla alueella?

Koronaviruspandemia näytti aluksi uhkaavan helsinkiläistä asuntokauppaa. Uudenaan sulkutila ja tiukat rajoitukset vähensivät asuntokauppoja merkittävästi. Huhtitoukokuussa asuntokauppoja tehtiin Helsingissä 571 kappaletta vähemmän kuin edellisenä vuonna samaan aikaan. Kaupankäyntiin löytyi kuitenkin verrattain nopeasti uudet, turvalliset käytänteet, ja kesäkuussa asuntoja myytiin jo lähes saman verran kuin edellisenä vuonna. Heinäkuussa vuosi 2020 oli asuntokaupoilla edellisvuotta selkeästi vilkkaampi ja kauppoja tehtiin lähes 200 enemmän. Tämä oli siinäkin suhteessa merkityksellistä, että kesäkuukaudet näyttäytyvät asuntokaupan osalta hiljaisempina.

Aiempien vuosien mukaisesti vuonna 2020 vanhoista osakehuoneistoista myytiin eniten kaksioita ja niiden kauppamäärät lisääntyivät yli kolmellasadalla kaupalla. Myös yksiöiden kauppamäärät olivat edellistä vuotta korkeammat, mutta voimakkain asuntokauppojen kasvu oli kolmioissa tai sitä suuremmissa asunnoissa, joita myytiin yli 400 kappaletta enemmän kuin edellisenä vuonna. Kolmioiden tai sitä suurempien asuntojen kauppamäärän kasvu olikin 11 prosenttia, siinä missä yksiöiden kauppamäärät kasvoivat 8 ja kaksioiden 9 prosenttia. Kymmenen vuoden keskiarvoon verrattuna kolmioita tai sitä suurempia asuntoja myytiin 400 enemmän vuonna 2020. (Kuvio 2.)

Kuvio 2. Kerrostaloasuntojen kauppomäärät Helsingissä vuosina 2011–2020 aikana huoneluvun mukaan

Asuntokauppojen lukumäärä



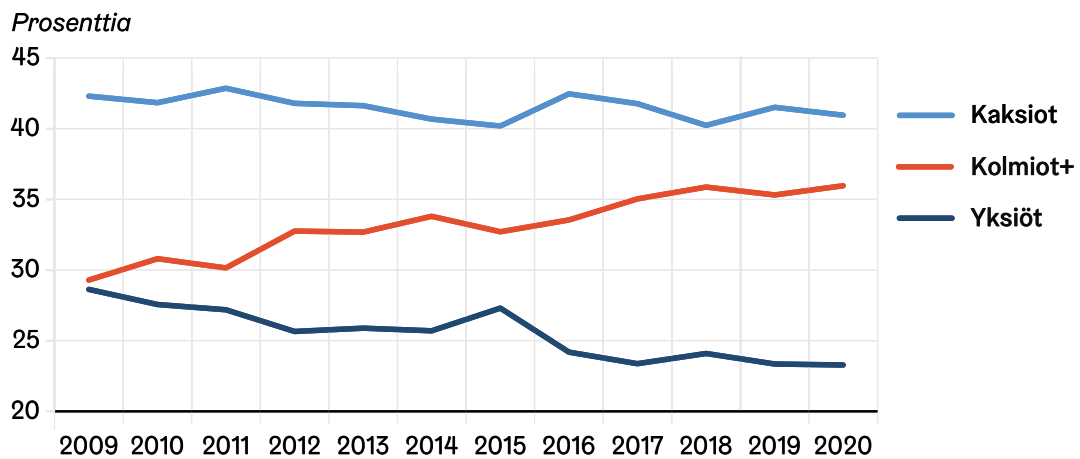
Lähde: Tilastokeskus 2021.

Kolmioiden tai sitä suurempien vanhojen osakeasuntojen osuus kaikista asuntokaupoista kasvoi vuonna 2020. Suurin osuus vanhojen asuntojen käydään kaksioista, ja niiden osuus on pysynyt yli 40 prosentin koko seurantajakson ajan, vaikka vuonna 2020

niiden osuus pienenikin hieman. Vuonna 2006 yksiöiden osuus asuntokaupasta oli hieman korkeampi kuin kolmioiden tai sitä suurempien asuntojen osuus. Vuoden 2008 jälkeen kuitenkin kolmioiden tai sitä suurempien asuntojen osuus kaupasta ohitti yksiöiden osuuden ja on ollut sen jälkeen voimakkaimmassa kasvussa. Kaksioiden kaupan osuus on pysynyt yli 40 prosentissa. Tätä selittää se, että kaksioiden osuus on myös suurin koko asuntokannasta huoneluvun mukaan tarkasteltuna. (Kuvio 3.)

Suurempien asuntojen kaupan kasvun taustalla voi olla koronapandemian myötä kasvanut halukkuus hankkia suurempi asunto, joka mahdollistaa esimerkiksi etätyöskentelyn tai kotona harrastamisen. Saman ilmiön voidaan arvioida olevan rivitaloasuntojen kaupan kasvun taustalla. Nyt hakeudutaan asuntoihin, joissa on oma piha ja tilaa kotitoimistolle. (Kuvio 3.)

Kuvio 3. Asuntokauppojen osuudet Helsingissä huoneluvuittain vuosina 2006–2020



Lähde: Tilastokeskus 2021.

Eniten asuntokauppaa käydään kalleusalueella 2, jossa viiden vuoden keskiarvolla myydään vuosittain 4 417 vanhaa osakeasuntoa. Tätä selittää se, että asuntokanta on kalleusalueella 2 myös kaikista kaupungin kalleusalueista suurin. Vuonna 2020 kalleusalueen 2 asuntokaupan osuus Helsingin kauppamäärästä oli 43 prosenttia. Alueen asuntokauppa on kasvanut viidessä vuodessa yli 700 myydyllä asunnolla ja kasvu on ollut 17 prosenttia.

Asuntokaupan kasvu on ollut kuitenkin kalleusalueella 3 sitäkin voimallisempaa. Asuntokauppojen määrät nousivat 30 prosenttia. Vuoden 2020 myytyjen asuntojen määrä (1 350 asuntoa) ylitti viiden vuoden keskiarvon 335 asunnolla. Myös ensimmäisenä niin sanottuna koronavuonna asuntokauppa kasvoi yhdeksällä prosentilla kalleusalueella 3, mikä tarkoitti 120 myytyä asuntoa enemmän kuin vuonna 2019. Edellisestä vuodesta asuntokauppa kasvoi eniten määrällisesti ja suhteellisesti kalleusalueella 4, jonka kauppvoja tehtiin 360 kappaletta ja 15 prosenttia enemmän kuin vuotta aiemmin. Kalleusalueilla 3 ja 4 vuonna 2020 myydyistä vanhoista osakeasunnoista yli 40 prosenttia oli kolmioita tai sitä suurempia asuntoja. (Kuvio 4.)

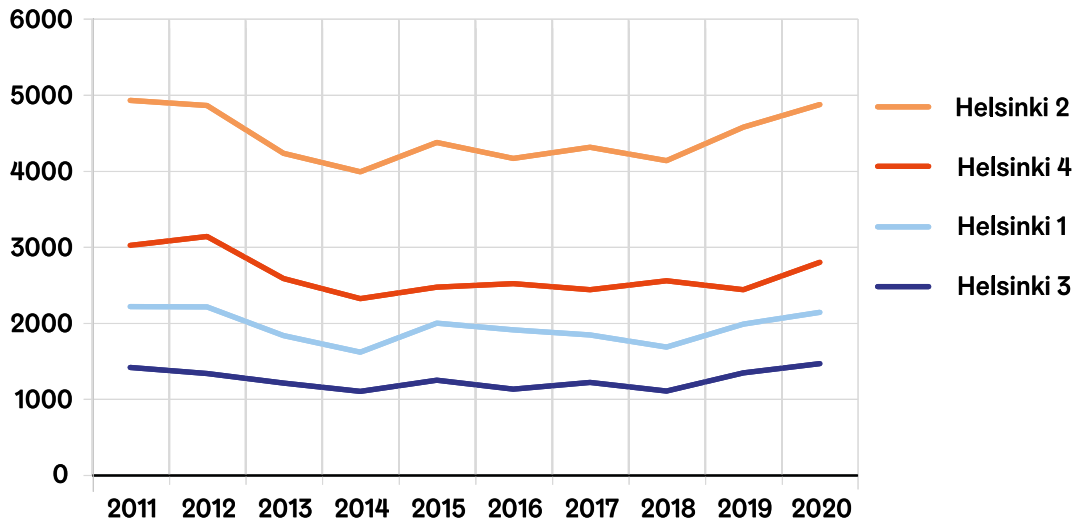
Nämä tiedot ovat yhteneväisiä rivitalokaupan kasvun kanssa, kun tiedetään, että kalleusalueilla 3 ja 4 asettuvat myös Helsingin pientalovaltaisimmat kaupunginosat. Kauppamäärien kasvua juuri kalleusalueilla 3 ja 4 voidaan myös pitää signaalina siitä, että asuntoa etsitään nyt tiiviisti rakennetun keskustan sijaan lähiövyöhykkeeltä. Kui-



tenkin on vielä liian aikaista vetää johtopäätöksiä siitä, onko asumisen preferensseissä ja asuntojen kysynnässä tapahtumassa pidempiaikaista trendimuutosta vai onko pandemian laukaisema kehitys vain kausivaihtelua. (Kuvio 4.)

Kuvio 4. Asuntokauppojen määrä Helsingin kalleusalueilla vuosina 2011–2020

Asuntokauppojen  
lukumäärä

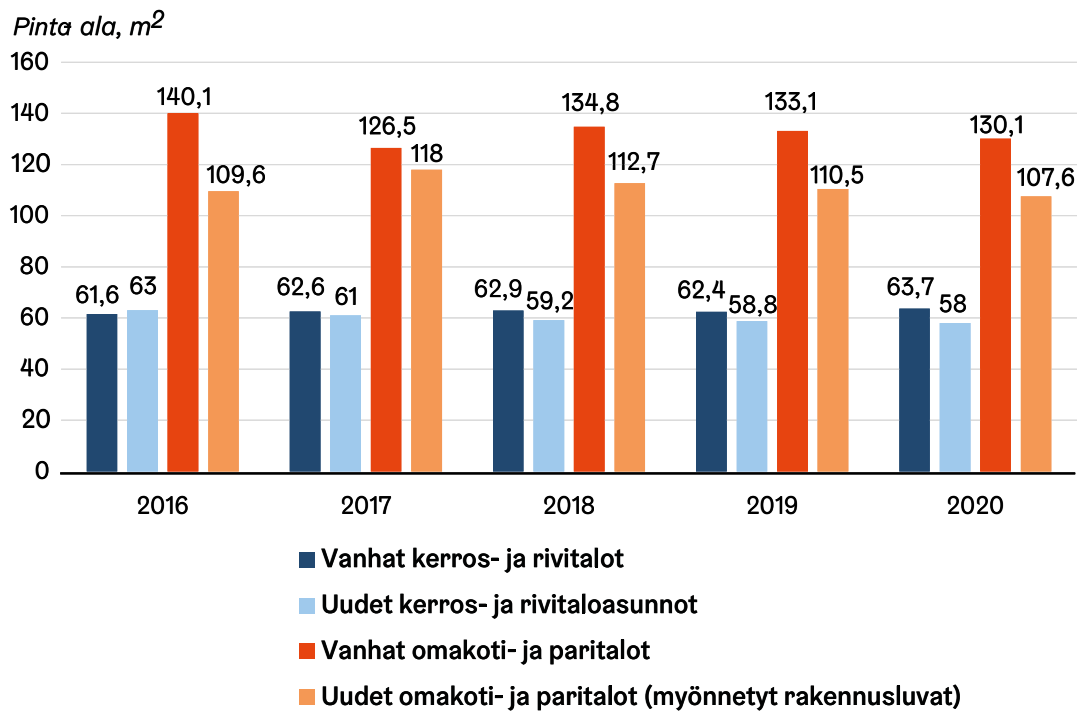


Lähde: Tilastokeskus 2021.

Myytyjen asuntojen keskipinta-ala on valtaosin laskenut viimeisen viiden vuoden aikana. Uusien asuntojen, sekä omakoti- ja paritalojen että kerros- ja rivitaloasuntojen, osalta myytyjen asuntojen pinta-alan lasku vastaa valmistuneiden asuntojen pinta-alan laskua. Erityisesti valmistuneiden viiden ja neljän huoneen asuntojen keskipinta-alat ovat laskeneet ja samalla pienten asuntojen osuus asuntotuotannosta on kasvanut (Rakentaminen Helsingissä -vuositilasto 2020: 17–18.). Tämä heijastuu välittömästi asuntokaupassa myytyjen uusien asuntojen kokoon. (Kuvio 5.)

Myytyjen vanhojen osakehuoneistojen, kerros- ja rivitalojen, osalta vuonna 2020 keskipinta-ala on kasvanut yli neliömetrillä, mikä poikkeaa aiempien vuosien kehityksestä, vaikka pientä vuosittaista vaihtelua aiempinakin vuosina voidaan havaita. Suurempi kasvu kuin edeltävinä viitenä vuotena kielii samasta kehityssuunnasta kuin esimerkiksi rivitalokaupan kasvu – koronavuonna on havaittavissa signaalia, että ostajat halusivat suurempia asuntoja.

Kuvio 5. Helsingissä myytyjen asuntojen keskipinta-ala talotyypeittäin vuosina 2016–2020

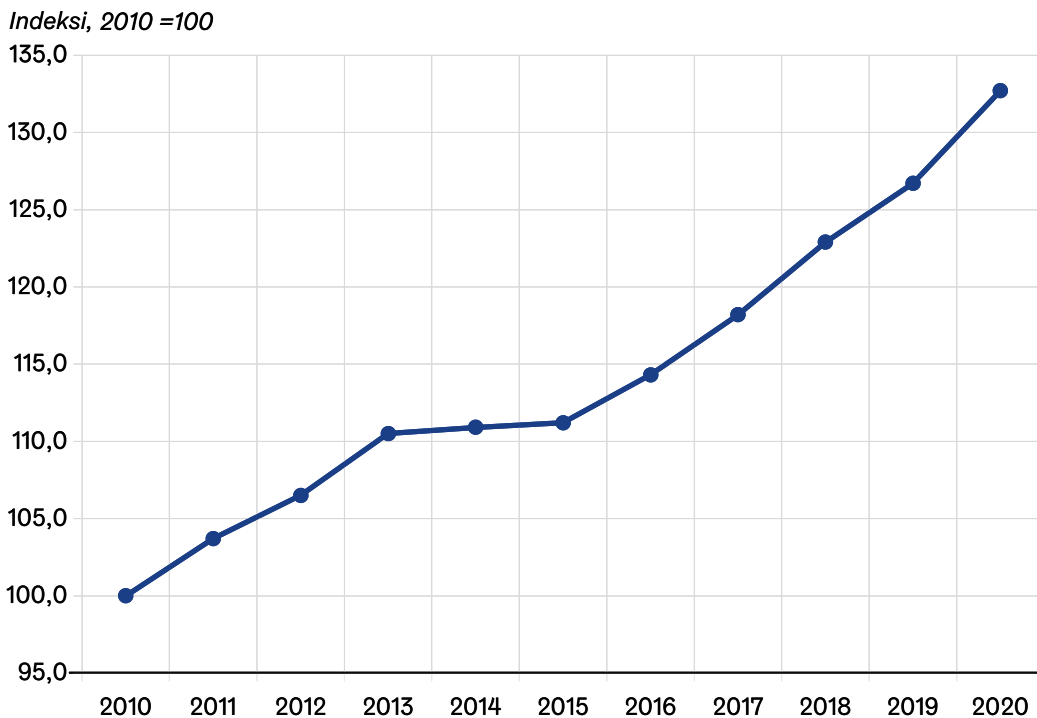


Lähde: Tilastokeskus 2021.

# Asuntojen hinta jatkoi nousuaan

Asuntokaupan käyminen kuumana kielii siitä, että asuntomarkkinoilla kysyntä on korkealla. Aktiivinen asuntokauppa onkin ylläpitänyt asuntojen hintojennousua ilman pitkäaikaisia muutoksia vuosituhanen alusta alkaen Helsingissä. Asuntojen hinnat ovat nousseet 33 prosentilla vuoden 2010 hintatasoon nähden. Asuntojen keskineliöhinta nousi neljä prosenttia vuonna 2020. Kymmenessä vuodessa helsinkiläisten asuntojen keskineliöhinta on noussut yli 950 eurolla. (Kuvio 6.)

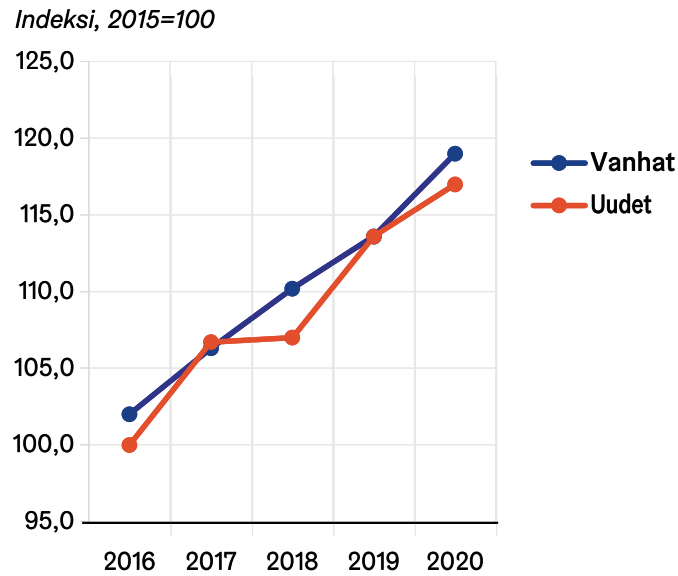
Kuvio 6. Asuntojen hintakehitys vuodesta 2010 alkaen Helsingissä, indeksi 2010=100



Lähde: Tilastokeskus 2021.

Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys on ollut viiden vuoden tarkastelujaksolla vaakaampaa kuin uusien osakeasuntojen. Tästä huolimatta viiden vuoden aikana uusien ja vanhojen osakehuoneistojen hintakehitys päättyi liki samaan pisteeseen vuoden 2015 indeksillä mitattuna. Uusien asuntojen heittelevämpiä hintakehitystä selittää se, että uusia asuntoja myydään huomattavasti vähemmän kuin vanhoja asuntoja, kuten kuvio 1 havaittiin. Näin esimerkiksi yksittäisten Hitas-talojen valmistuminen tai valmis-tilloilla olo (uudet asunnot myydään Helsingissä valtaosin ennakkomarkkinointiaikana) voi vaikuttaa hintakehitykseen, mikäli niiden osuus uusien asuntojen kokonaiskaupasta on suuri. (Kuvio 7.)

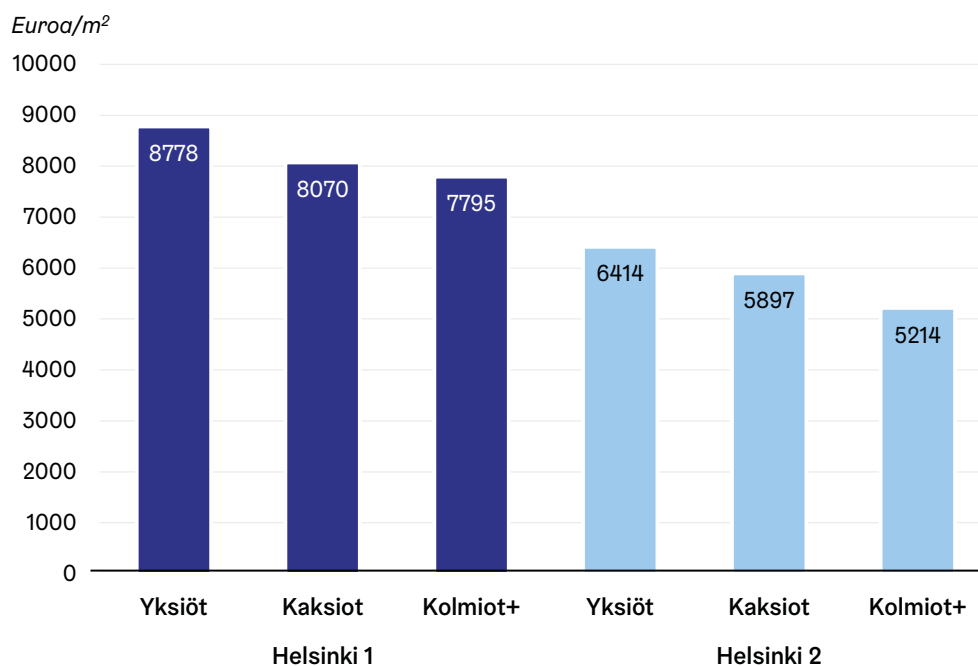
Kuvio 7. Uusien ja vanhojen osakehuoneistojen hintakehitys vuosina 2016–2020, indeksit 2015=100



Lähde: Tilastokeskus 2021.

Uusien asuntojen hintatietoja on saatavilla vain kalleusalueilta 1 ja 2, joille myös valtaosa valmistuneista asunnoista sijoittui vuonna 2020 ja näin ollen hintatiedot on voitu laskea. Korkeimmat keskineliöhinnat maksetaan yksiöistä ja edullisimpia ovat kolmiot tai sitä suuremmat asunnot. Myös kalleusalueiden 1 ja 2 välillä kaiken kokoisten uusien asuntojen keskineliöhinnoissa oli selkeä ero. Toisaalta kuten edellä mainittiin, on tähän mahdollisesti vaikuttanut Hitas-asuntojen kalleusalueen 2 kauppa. (Kuvio 8.)

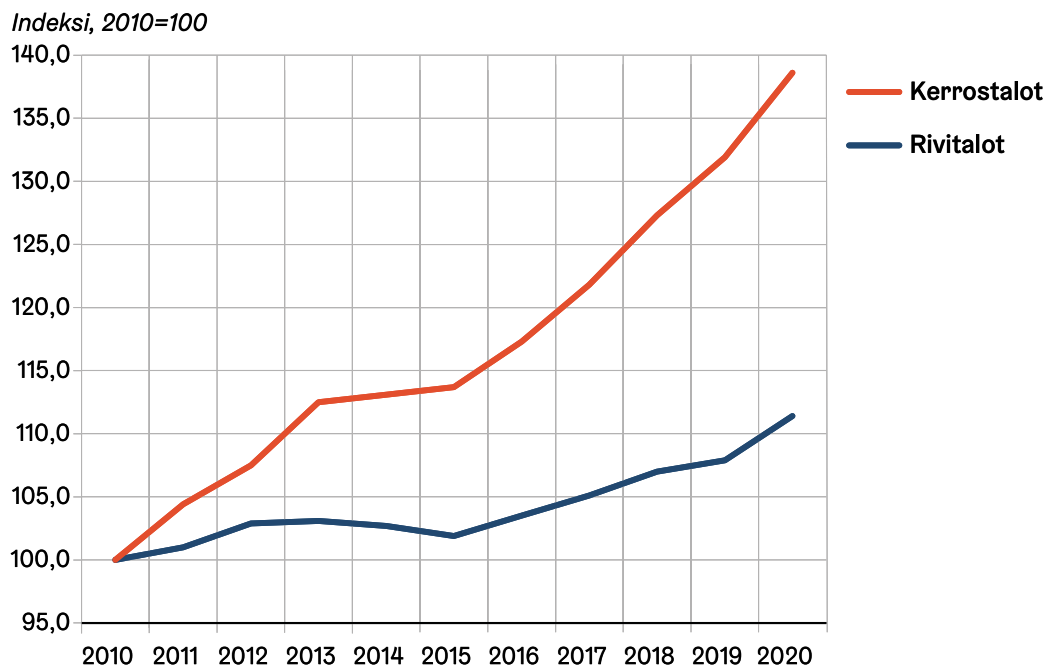
Kuvio 8. Uusien kerrostaloasuntojen keskineliöhinnat huoneluvuittain Helsingissä vuonna 2020



Lähde: Tilastokeskus 2021.

Vanhojen asuntojen keskineliöhinnat ovat korkeampia kerrostaloasunnoissa kuin rivitaloissa. Vuonna 2020 vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhinta oli 4 845 euroa ja rivitaloasuntojen 3 533 euroa. Asuntojen hintojen nousu on ollut 2010-luvun alusta alkaen nopeammassa kasvussa kerrostaloissa. Rivitaloissa taasen hintakehitys on ollut vakaampaa, vaikka niidenkin hinnat nousivat vuosituhannen alkupuolella samaa vauhtia kuin kerrostaloasuntojen. (Kuvio 9.)

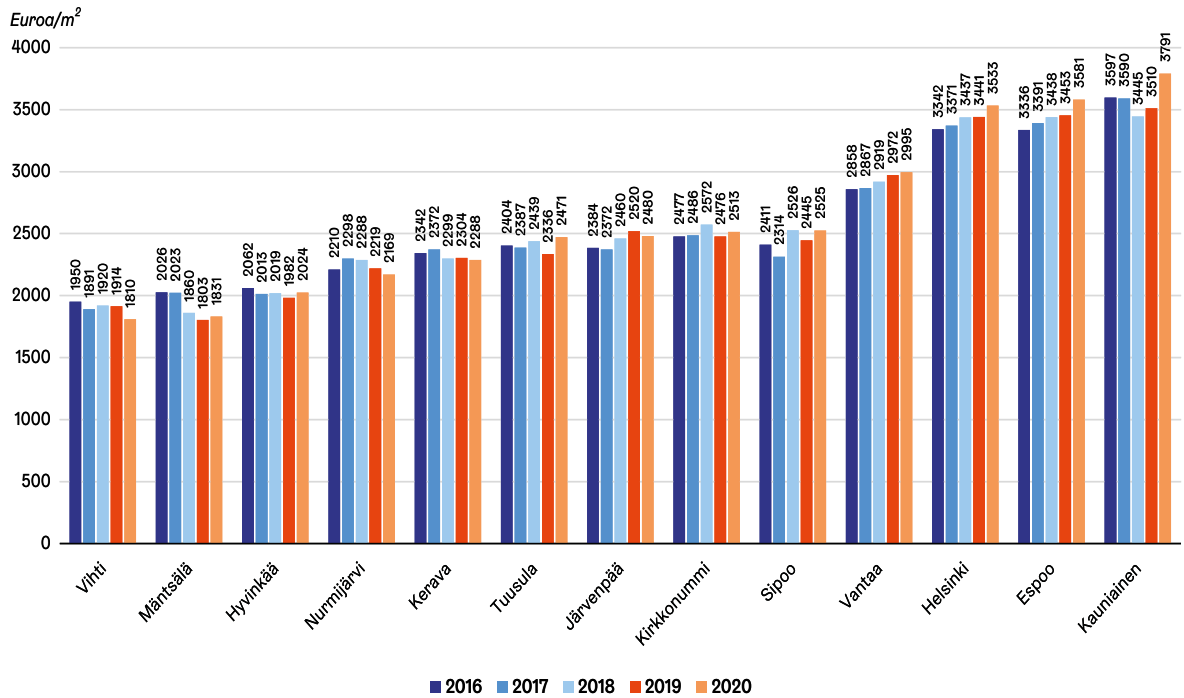
Kuvio 9. Vanhojen kerros- ja rivitalojen hintakehitys 2010-luvulta alkaen Helsingissä, indeksit 2010=100



Lähde: Tilastokeskus 2021.

Rivitaloasunnot eivät kuitenkaan ole Helsingin seudulla kalleimpia Helsingissä. Espoossa vanhat rivitaloasunnot olivat hieman Helsinkiä kalliimpia ja Kauniaisissa rivitaloasunnot olivat yli 200 euroa kalliimpia neliömetriltä. Näiden ilmiöiden taustalta löytyy Helsingin kerrostalovaltaisuus, kun taas Espoo ja Kauniainen ovat Helsinkiin verrattuna rivitalovaltaisempaa. Rivitaloasuntojen keskineliöhinnat nousivat Kauniaisissa yli kahdellasadalla eurolla, mikä kielinee kysynnän kasvusta. Muiden Helsingin seudun kuntien hitaamman rivitaloasuntojen hintakehityksen taustalla voidaan olettaa olevan se, että alueille on valmistunut runsaasti asuntoja, etenkin hyvien kulkuyhteyksien päähän. Niinpä asuntojen hinta ei ole noussut, vaikka muuttoliikkeestä voidaan olettaa asuntojen kysynnän kasvaneen näissä kunnissa vuonna 2020 koronan myötä. (Kuvio 10.)

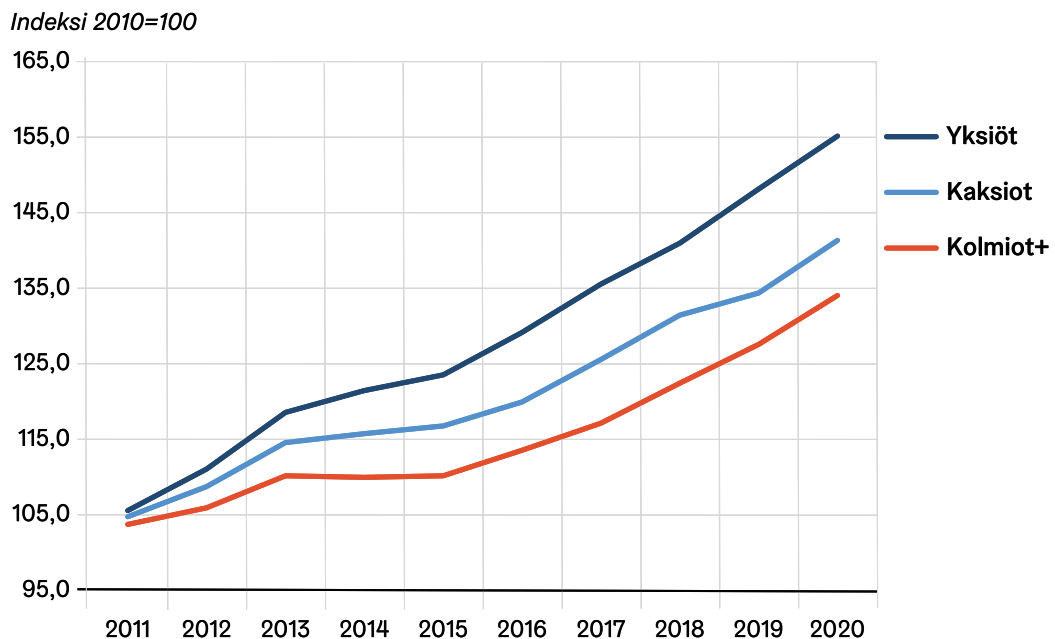
Kuvio 10. Vanhojen rivitaloasuntojen keskineliöhinnat 2016–2020 pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa (Pornaisista ei seurantatietoja)



Lähde: Tilastokeskus 2021.

Helsingissä asuntojen hintojen kasvu on ollut nopeinta yksiöiden osalta kymmenen vuoden seurantajaksolla. Kaikenkokoisten asuntojen hintakehitys on ollut kuitenkin nopeampaa vuoden 2015 jälkeen, jota edelsi lyhyt suvantovaihe hintojen nousun suhteen. Vähiten hinnat ovat nousseet kolmioilla ja sitä suuremmilla asunnoilla kymmenen vuoden aikana. Viimeisen viiden vuoden hintakehitys on ollut yhtäjaksoisen nouseva yksiöiden ja kolmioiden tai sitä suurempien asuntojen osalta, vain kaksioiden hintakehitys tasaantui vuosien 2018–2019 välillä, mutta nousi taas vuonna 2020. (Kuvio 11.)

Kuvio 11. Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys huoneluvun mukaan Helsingissä 2011–2020, indeksit 2010=100

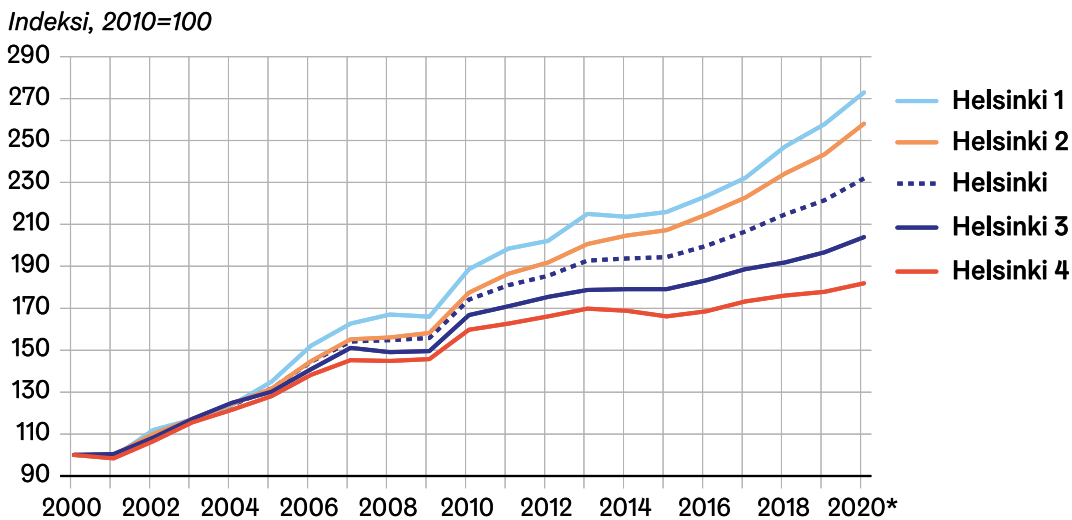


Lähde: Tilastokeskus 2021.

# Kalleusalueiden väliset hintaerot voimistuvat edelleen

Vuoden 2000 hintatasoon nähden eniten asuntojen hinnat ovat nousseet Helsingin keskustassa, kalleusalueella 1, 173 prosenttia. Lähes yhtä kovaa asuntojen hinnan nousu on ollut kalleusalueella 2, jolla hinnat ovat nousseet 158 prosenttia. Kalleusalueen 2 asuntojen hintakehitystä selittää sille keskittynyt asuntojen uudistuotanto, joka on nostanut uusien alueiden vanhojen osakehuoneistojen hintoja, mutta tämän voidaan arvioida selittävän myös ympäröivien alueiden hintojen nousua kehämäisesti keskustasta ulospäin. Myös kalleusalueella 3 asuntojen hinnat ovat kaksinkertaistuneet vuosituhannen alusta. Maltillisinta hintakehitys on ollut kalleusalueella 4, jossa 2000-luvun alusta hinnat ovat nousseet 82 prosenttia. Kalleusalueen 4 vanhojen osakeasuntojen hintakehitys on koko 2000-lukua hitaampaa, sillä hinnat ovat nousseet ainoastaan 14 prosenttia, kun samassa ajassa hinnat ovat nousseet 45 prosenttia kalleusalueilla 1 ja 2 sekä 22 prosenttia kalleusalueella 3. (Kuvio 12.)

Kuvio 12. Vanhojen asuntojen hintakehitys Helsingissä ja Helsingin kalleusalueilla 2000-luvulla, indeksit 2000=100



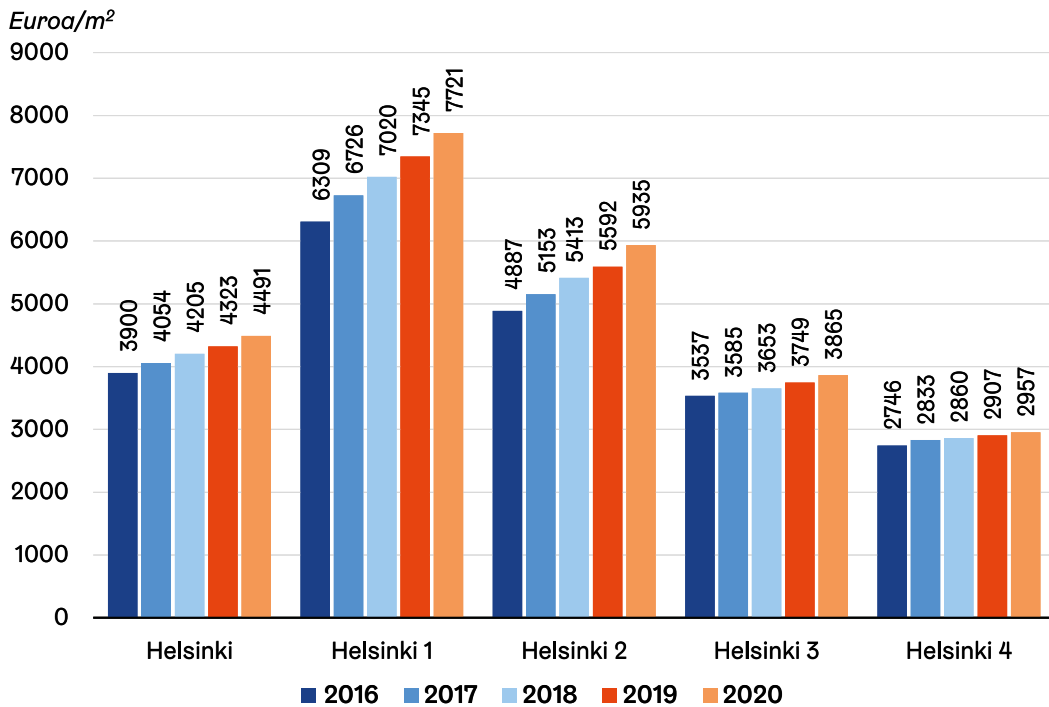
Lähde: Tilastokeskus 2021.

Kuviosta 6 havaittiin, että vanhojen asuntojen hintakehitys Helsingin eri kalleusalueilla on eriytynyt etenkin 2010-luvulta lähtien, kansainvälisen finanssikriisin jälkeen, eikä siirtyminen seuraavalle vuosikymmenelle ole tuonut kehityksen suuntaan mitään eroa. Asuntojen hinnat jatkoivat eriytymistään kalleusalueiden välillä vuonna 2020.

Kalleusalueilla 1 ja 2 vanhojen asuntojen keskineliöhinnat nousivat yli 20 prosenttia viidessä vuodessa, kun kalleusalueiden 3 ja 4 kehitys oli huomattavasti vaatimattomampaa jääden kymmenen prosentin molemmin puolin samalla ajanjaksolla. Vuonna 2020 kalleusalueiden 1 ja 4 välinen keskineliöhintojen ero oli lähes 5 000 euroa. Asuntojen keskineliöhinta nousi viidessä vuodessa vaatimattomalla 211 eurolla kalleusalueella 4, siinä missä kalleusalueella 1 samassa ajassa neliöhinta nousi 1 412 eurolla. Keskineliöhin-

ta nousi viiden vuoden tarkastelujaksolla 8 prosenttia kalleusalueella 4 ja 9 prosenttia kalleusalueella 3, mikä on vähäistä kasvua verrattuna kalleusalueiden 1 ja 2 kehitykseen, joka molemmissa ylitti 20 prosentin. Vanhojen osakeasuntojen keskineliöhinta nousi viidessä vuodessa Helsingissä 15 prosentilla ja oli 4 491 euroa vuonna 2020. (Kuvio 13.)

Kuvio 13. Vanhojen osakeasuntojen keskineliöhinnat vuosina 2016–2020 Helsingissä ja Helsingin kalleusalueilla

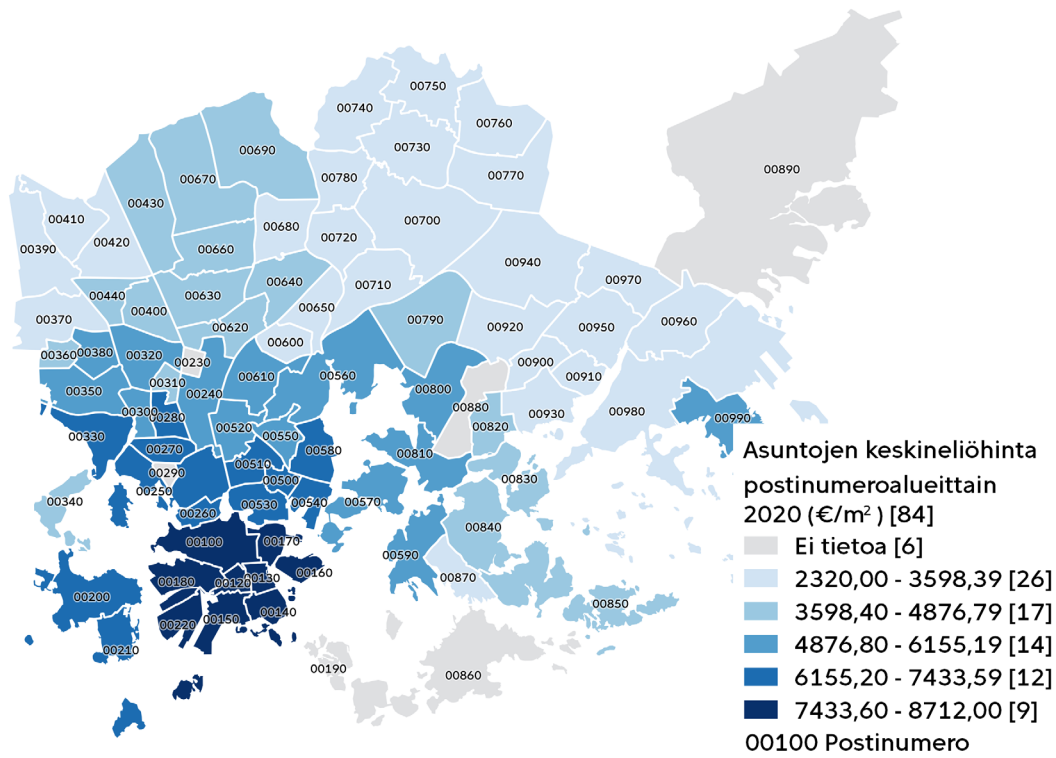


Lähde: Tilastokeskus 2021.

Kalleusalueiden väliset hintaerot voidaan havaita myös postinumeroalueittaisista keskineliöhinnoista. Kaupungin ytimessä sijaitsevilla postinumeroalueilla keskineliöhinnat ovat yli 7 400 euroa ja hintataso laskee vyöhykkeittäin etäämmälle keskustasta kuljettaessa. Edullisimmat hinnat ovatkin lähellä Helsingin Espoon ja Vantaan rajoja. Lähiövyöhykkeen hintataso poikkeaa kuitenkin hieman länsirajalle ulottuvalla pientalovaltaisemmalla postinumeroalueiden kaistaleella. Ympäröivistä postinumeroalueistaan eroavat myös Viikki ja Aurinkolahti, joiden korkeampaa hintatasoa selittänee näiden alueiden rakentuminen 2000-luvun alussa, kun taas niitä ympäröivät, edullisemmat alueet ovat rakennuskannaltaan vanhempia. (Kuvio 14.)

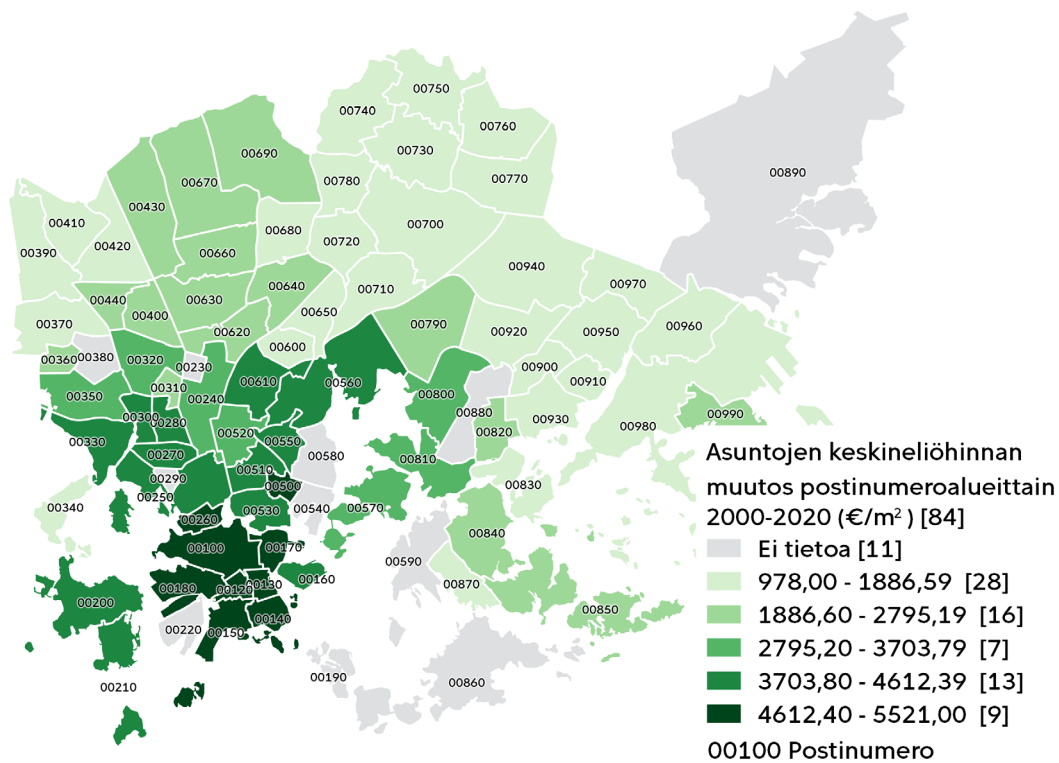


Kuvio 14. Vanhojen osakeasuntojen keskineliöhinnat postinumeroalueittain Helsingissä vuonna 2020



Lähde: Tilastokeskus 2021.

Kuvio 15. Vanhojen osakeasuntojen keskineliöhintojen muutos Helsingin postinumeroalueilla vuosien 2000–2020

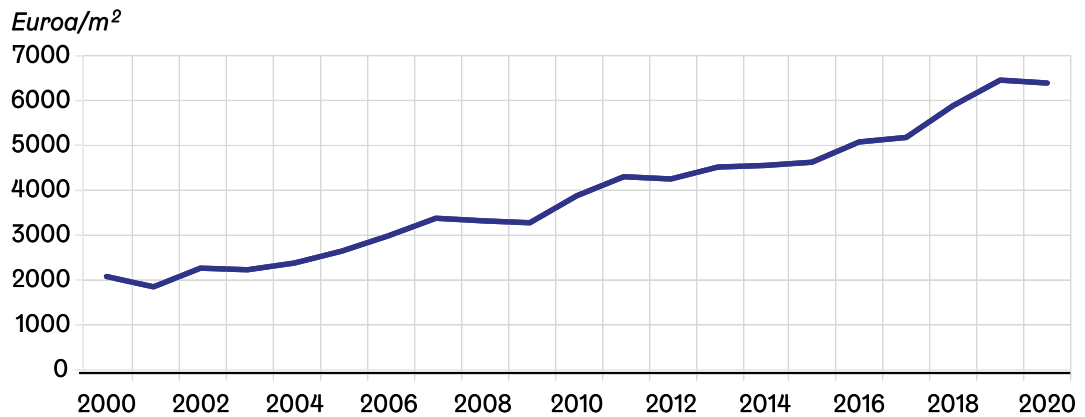


Lähde: Tilastokeskus 2021.

Myös 2000-luvun hintaerojen repeämää voidaan tarkastella postinumeroalueiden kautta. Hintakehitys vuosituhannen alusta vuoden 2020 loppuun on ollut nopeinta Helsingin keskustan lisäksi keskustaa ympäröivillä alueilla. Uusien asuntojen valmistuminen keskustan lähialueille ei ole yksinomaan nostanut uusien alueiden vanhojen asuntojen hintoja, vaan myös niitä ympäröivillä alueilla. Rakentaminen siirtyykin tavallisesti monosentrisessä kaupungissa kehämäisesti keskustasta ulospäin nostaen vähitellen hintoja. Niin ikään kuvion 14 kartta osoittaa, että hintataso nousee, kun osa asuntojen ostajista hakeutuu hieman etäämmälle keskustan asuntojen hintojen nousun myötä. Näin vähitellen myös keskustan ympäröivien alueiden hintataso nousee ja aiheuttaen gentrifikaatiota ja vahvistaen kalleusalueiden välisiä hintaeroja.

Keskineliöhinnaltaan edullisimman (Jakomäki-Alppipuisto) ja kalleimman (Kaivopuisto-Ullanlinna) postinumeroalueen välinen hintaero on kasvanut lähes keskeytyksettä 2000-luvulla, vaikka vuonna 2020 ero kaventuikin hieman. Vuosituhannen alusta asuntojen keskineliöhintojen ero kalleimmalla ja edullisimmalla postinumeroalueella on kasvanut yli 6 000 euroon neliöltä. Helsingin edullisimmat postinumeroalueet vertautuvatkin nykyisellään Helsingin seudun pienempien kaupunkien, kuten Järvenpään, hintatasoon. (Kuvio 16.)

Kuvio 16. Kalleimman (Kaivopuisto-Ullanlinna) ja edullisimman (Jakomäki-Alppikylä) postinumeroalueen keskineliöhinnan erotuksen kehitys 2000-luvulla

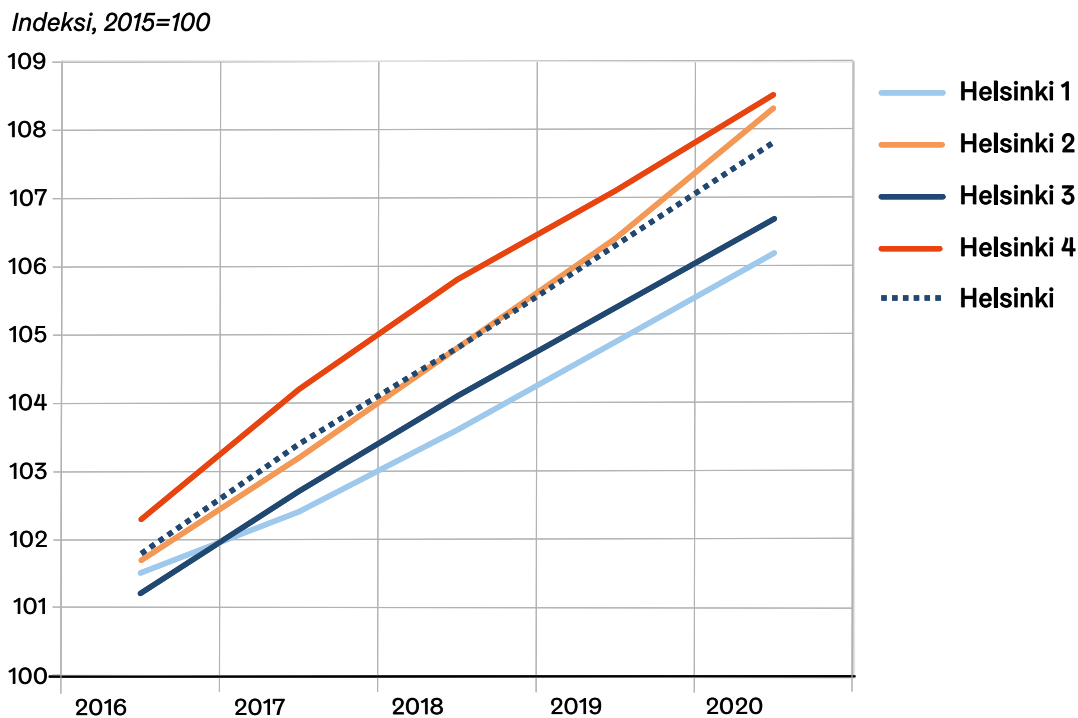


Lähde: Tilastokeskus 2021.

# Myös vuokrat nousussa – kaupungin asunnot pitävät pintansa edullisimpina vuokra-asuntoina

Helsingissä myös asuntojen vuokrat nousivat vuonna 2020. Asuntojen hintoihin verrattuna asuntojen vuokrakehitys on kuitenkin vakaampaa, sillä vuokria on mahdollista nostaa vain uutta sopimusta solmittaessa tai kerran vuodessa sopimuksen aikana. Voimakkain vuokriennousu oli kalleusalueella 2. Nopeimmin viidessä vuodessa asuntojen vuokrat ovat nousseet kalleusalueella 4. Vuokrakehitys on ollut hyvin samansuuntainen kalleusalueilla 1 ja 3 vuoden 2015 tasoon nähden. Kalleusalueella 1 hitaampaa kehitystä selittää se, että asuntojen vuokrat ovat kalliimmat kuin muilla alueilla, jolloin vuokrakehitys on suhteellisesti pienempää. Kalleusalueen 2 vuokrakehitystä selittää ainakin osin alueen hintatason nousu, joka toistuu vuokrissa. Suhteellisesti pienemmissä vuokrissa taas pienemmätkin korotukset vaikuttavat vuokratason enemmän nostavasti, kuten kalleusalueella 4 näyttäisi käyneen. (Kuvio 17.)

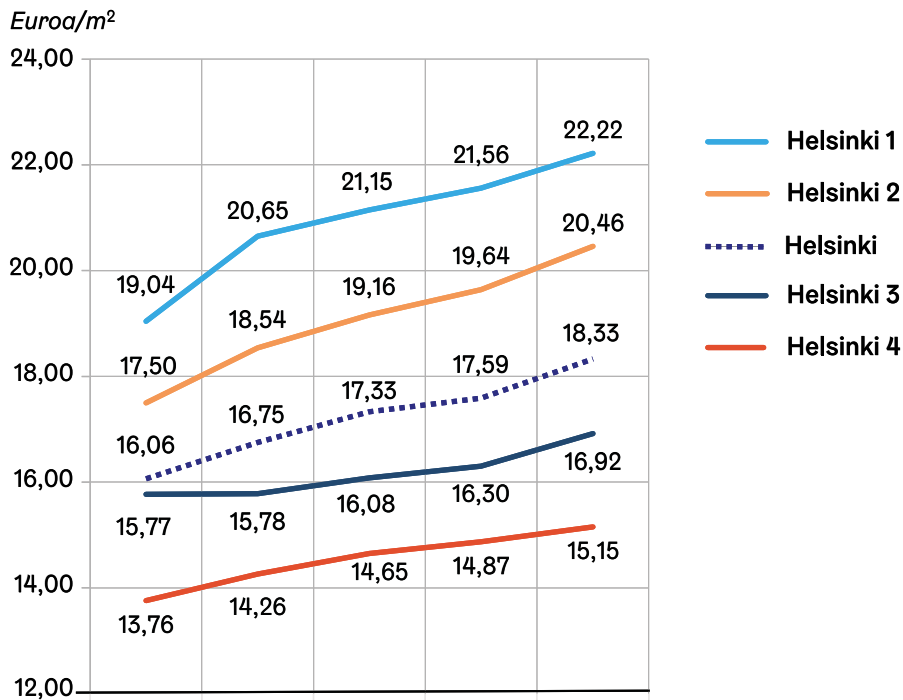
Kuvio 17. Asuntojen vuokrakehitys vuosina 2016–2020 Helsingissä ja Helsingin kalleusalueilla, Indeksit 2015=100



Lähde: Tilastokeskus 2021.

Asuntojen keskineliövuokrat ovat asuntojen hintojen tapaan korkeimmat kalleusalueella 1 ja vuodentakaisesta keskineliövuokrat olivat alueella nousseet 3 prosenttia. Kalleusalueilla 2 ja 3 asuntojen keskineliövuokrat nousivat 4 prosenttia ja kalleusalueella 4 asuntojen keskineliövuokran nousu jäi kahteen prosenttiin. Viiden vuoden aikana asuntojen keskineliövuokrat nousivat kalleusalueilla 1 ja 2 molemmilla 17 prosenttia. Kalleusalueella 4 asuntojen keskineliövuokrat nousivat viidessä vuodessa 10 prosenttia ja kalleusalueella 3 ne nousivat vähiten, 7 prosenttia. (Kuvio 18.)

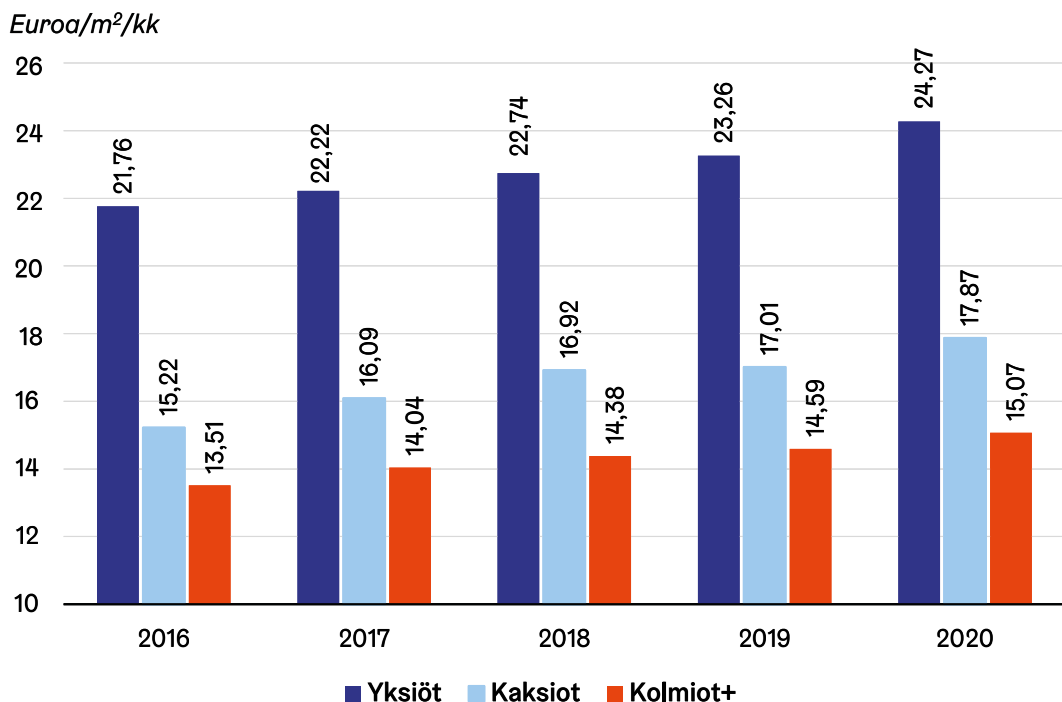
Kuvio 18. Asuntojen keskineliövuokrat Helsingissä ja Helsingin kalleusalueilla vuosina 2016–2020



Lähde: Tilastokeskus 2021.

Korkeimpia neliövuokria maksetaan Helsingissä yksiöistä. Niiden neliövuokra nousikin vuonna 2020 eurolla. Keskineliövuokrat olivat kaksioissa 6,4 euroa ja kolmioissa tai sitä suuremmissa asunnoissa 9,2 euroa edullisemmat kuin yksiöissä vuonna 2020. Vuokrat nousivat kuitenkin eniten kaksioissa sekä edellisvuodesta (5 prosentilla) että viidessä vuodessa (17 prosentilla). Yksiöiden ja kolmioiden tai sitä suurempien asuntojen keskineliövuokrat nousivat 12 prosentilla viiden vuoden aikana. (Kuvio 19.)

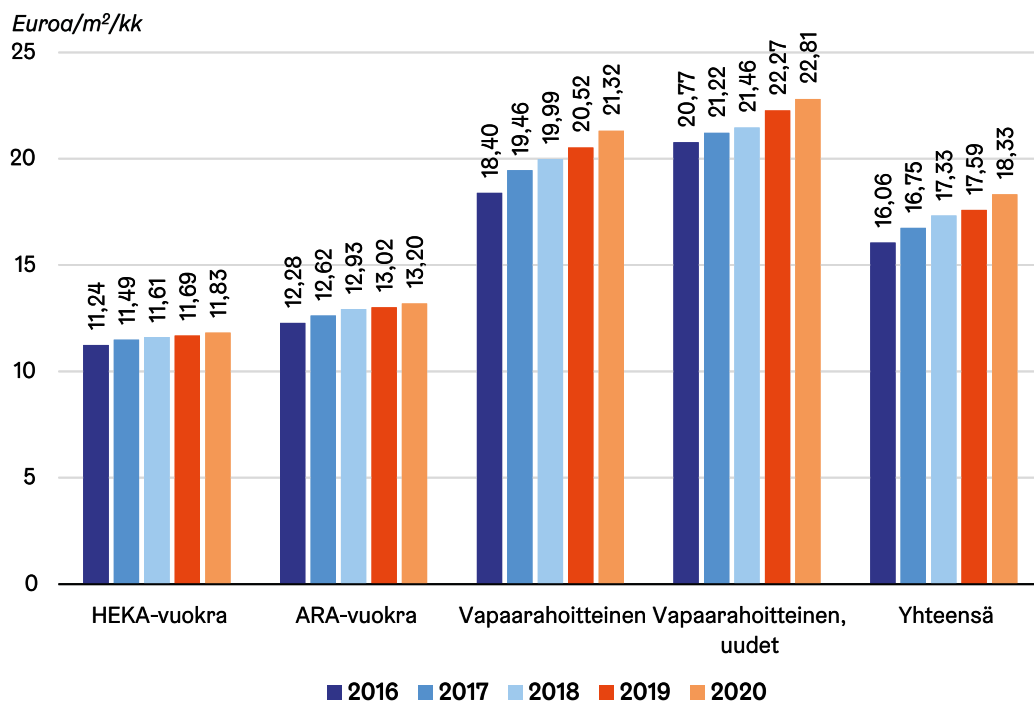
Kuvio 19. Asuntojen keskineliövuokra huoneluvun mukaan Helsingissä 2016–2020



Lähde: Tilastokeskus 2021.

Kun asuntojen vuokria tarkastellaan niiden hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan, voidaan havaita, että alhaisimpia vuokrat ovat ARA-rahoitteisissa asunnoissa. Näistä edullisimpia vuokria maksetaan Helsingin kaupungin vuokra-asuntoyhtiössä, Hekassa, jossa viidessä vuodessa vuokra on noussut 59 sentillä. Kaikkiaan ARA-vuokra-asuntojen keskineliövuokra on noussut 92 sentillä viiden vuoden aikana. Eniten keskineliövuokrat ovat nousseet viiden vuoden aikana vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa, joissa vanhoissa sopimuksissa keskineliövuokra on noussut 2,92 eurolla ja uusissa vuokrasopimuksissakin 2,04 eurolla. (Kuvio 20.)

Kuvio 20. Asuntojen keskineliövuokrat asunnon hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan Helsingissä 2016–2020



Lähteet: Tilastokeskus, Heka Oy.

# Yhteenveto

Asuntokaupoilla käytiin Helsingissä liki ennätysmäärä vuonna 2020 ja asuntoja myytiin uusien omakoti- ja paritalojen myönnetty rakennusluvut mukaan lukien 15 466, mikä oli kymmenen prosenttia enemmän kuin edellisenä vuonna. Rivitalokauppojen määrä nousi ennätyksellisen paljon. Asuntokaupassa näkyi merkkejä koronapandemian vaikutuksista. Näyttää siltä, että pandemian myötä kiinnostus suurempia asuntoja ja väljempiä asuinalueita kohtaan kasvoi.

Runsas kysyntä heijastui edelleen asuntojen hintoihin, jotka jatkoivat nousuaan vuonna 2020 kaikilla Helsingin kalleusalueilla. Tästä huolimatta asuntojen hintakehityksen eriytyminen jatkoi kasvuaan. Hintojen eriytymiskehitys on voimistunut vuosituhannen alun jälkeen ja kiihtynyt entisestään 2010-luvun alusta alkaen. Edullisimpien postinumeroalueiden hinnat vertautuivat vuonna 2020 pikemminkin Helsingin seudun pienempiin kuntiin ja kaupunkeihin kuin kalliimpiin postinumeroalueisiin. Kalleimpia asunnoista keskineliöhinnoiltaan olivat yksiöt, joiden hintakehitys on ollut muun kokoisia asuntoja nopeampaa viimeisen kymmenen vuoden aikana.

Niin ikään asuntojen vuokrat kasvoivat Helsingissä. Asuntojen vuokrakehitys on ollut nopeinta kalleusalueilla 4 ja 2. Koko kaupungin vuokrakehitys on ollut lähellä kalleusalueen 2 kehitystä viimeisen viiden vuoden aikana, sen kasvun ollen kuitenkin tasaisempaa vuonna 2020. Maltillisempi kehitys on ollut kalleusalueilla 1 ja 3. Keskineliövuokrat ovat nousseet suhteellisesti ja rahallisesti eniten kalleusalueilla 1 ja 2, kun taas kalleusalueella 3 nousu on ollut pienin niin euroissa kuin suhteellisella muutoksella mitattuna. Kalleimpia keskineliövuokrat olivat yksiöissä, kaksioiden ja kolmioiden tai sitä suurempien asuntojen vuokrien ollessa merkittävästi edullisempia neliövuokriltaan.

# Käsitteet ja määritelmät

Aineisto tähän julkaisuun on kerätty pääasiallisesti Tilastokeskuksen Asumisen tilastoista, erityisesti painottuen vanhojen osakehuoneistojen hinta- ja kauppätietoihin sekä vuokratilastoon. Myös uusien osakeasuntojen hintatietoja on hyödynnetty aineiston koostamisessa.

Aluejaot perustuvat Tilastokeskuksen Asumisen tilastojen aluejakoihin: [http://tilastokeskus.fi/til/ashi/ashi\\_2011-01-26\\_luo\\_001.html](http://tilastokeskus.fi/til/ashi/ashi_2011-01-26_luo_001.html) (Saatavissa 17.12.2021)

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

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

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

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

Kauppojen lukumäärä perustuu Verohallinnolta saatuihin tietoihin omistusten muutoksista ja varainsiirtoveroilmoituksista. Laskennassa on mukana myös hitas-asuntojen kaupat.

Kehyskuntiin kuuluvat: Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Riihimäki, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Sipoo, Tuusula ja Vihti.

Keskineliöhinta (€/m<sup>2</sup>) on aineistosta suoraan laskettuja, painottamattomia neliöhintojen geometrisiä keskiarvoja. Keskineliö hinnasta on poistettu hitas-asuntojen hinnat.

Rivitalotietoihin sisältyvät myös osakeasuntomuotoisten pientalojen hinnat ja kaupat.

# Asuntojen hintojen ja vuokrien vuosijulkaisu 2020

**Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia,  
kaupunkitieto**

**Julkaisutilaukset**  
p. 09 310 36293

**Internet**  
[www.hel.fi/kaupunkitieto](http://www.hel.fi/kaupunkitieto)