



Asumisen ilmiöt Helsingin seudulla 2021

MAL 2023

Anna-Maria Kotala & Laura Lähteenmäki HSY

17.3.2021

Sisältö

- Väestö ja muuttoliike
 - Mm. väestöennuste, alle 15-vuotiaat, ikääntyneet
 - Kotimainen muuttoliike muuttajien pääasiallisen toiminnan, tuloluokkien ja ikäluokkien mukaan
 - Asuntokunnat ja asumisväljyys
 - Asuntokannan ikä
 - Asuntokanta ja -tuotanto talotyyppin mukaan
 - Uusien asuntojen keskimääräinen huoneistokoko talotyyppin mukaan
 - Asuntokanta ja -tuotanto huoneistotyyppin mukaan
 - Asuntokanta ja -tuotanto hallintamuodon mukaan
 - Asuntojen hinnat ja vuokrat
 - Asumistuki ja pienituloisuusaste
-
- Segregaatio

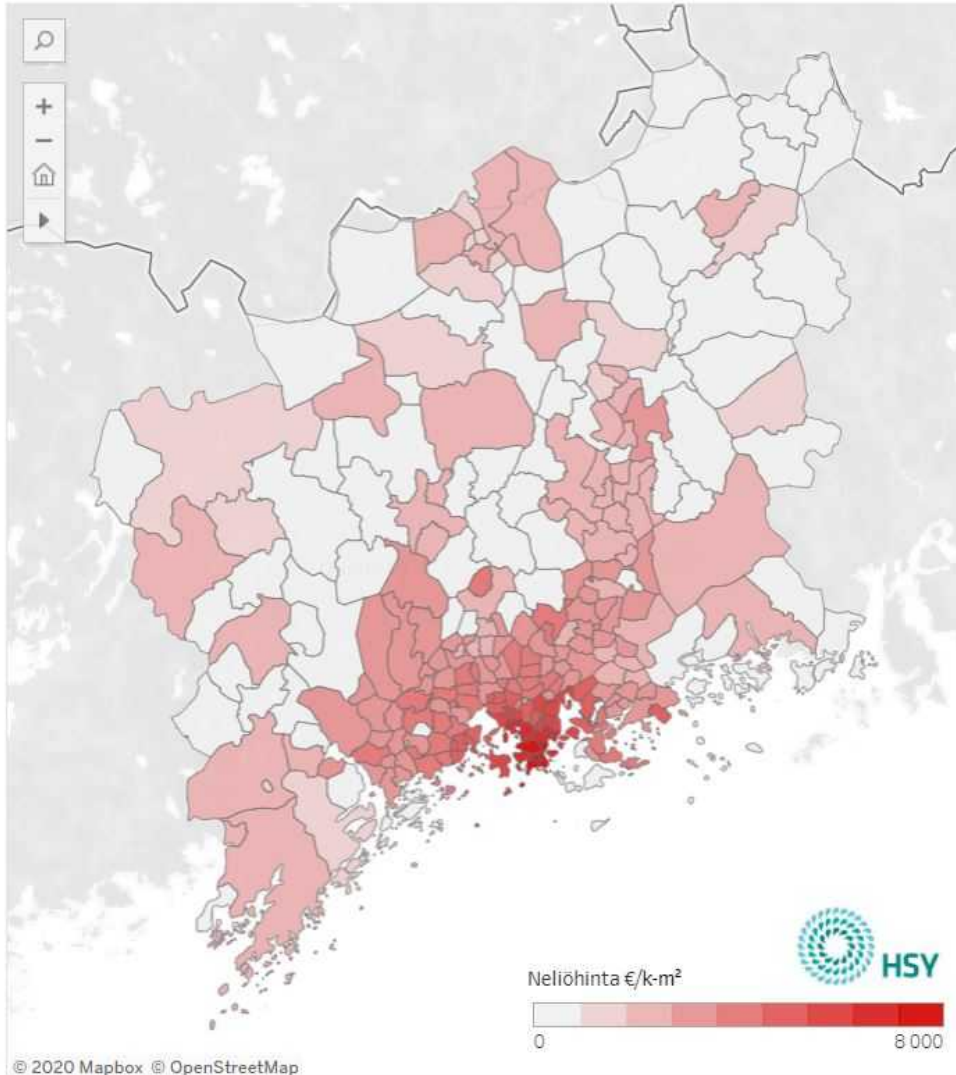
Keskeiset havainnot aihealueittain 1/2

- Väestö ja muuttoliike: kotimainen muuttovoitto on ollut Helsingin seudulla keskeisin väestönkasvun komponentti viime vuosina, mutta vuonna 2020 tähän kehitykseen tullut ennakkotietojen mukaan murros
- Asuntokunnat ja asumisväljyys: asuntokuntien keskikoko jatkaa pienenemistään; Espoon, Helsingin ja Vantaan asumisväljyyskehitys on hidastunut 2010-luvulla
- Asuntokannan ikä: asuntotuotanto on ollut 2000-luvulla vilkasta, vuodesta 2000 lähtien rakennettujen asuntojen osuus on reilu neljännes Helsingin seudun asuntokannasta (27 %)
- Asuntokanta ja -tuotanto talotyyppin mukaan: pääkaupunkiseudun asuntokanta ja -tuotanto ovat kerrostalovaltaisia, KUUMA-kunnissa pientalovaltainen kanta, mutta asuntotuotannossa nähtävissä käänne kerrostalotuotantoon
 - Uusien asuntojen keskimääräinen huoneistokoko talotyyppin mukaan: 2000-luvulla valmistuneiden kerros- ja rivitaloasuntojen keskikoko on pienentynyt Helsingin seudulla 2010-luvun kuluessa, uusien omakotitalojen keskikokoissa on havaittavissa vaihtelua molempiin suuntiin

Keskeiset havainnot aihealueittain 2/2

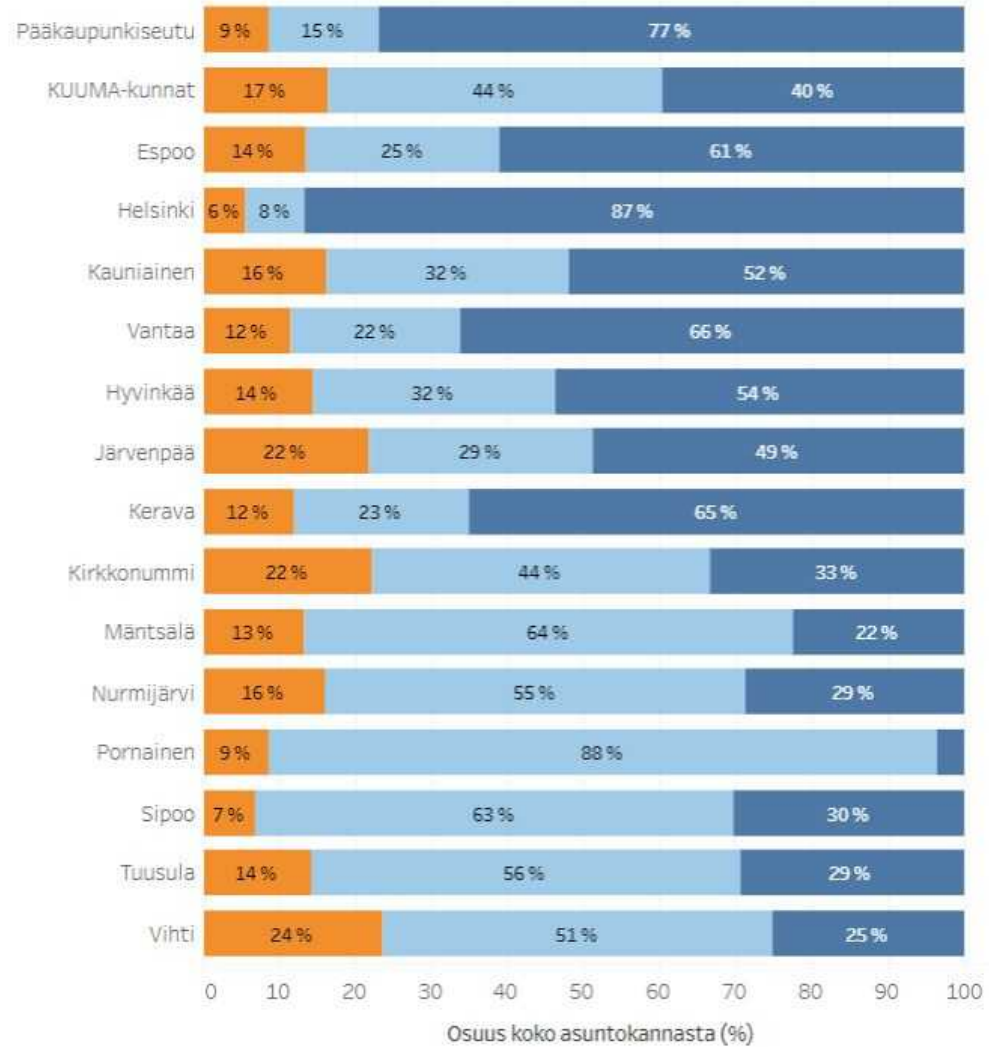
- Asuntokanta ja -tuotanto huoneistotyyppin mukaan: pääkaupunkiseudulla yksiöiden ja kaksioiden osuus 2010-luvun asuntotuotannosta oli reilu puolet (57 %), KUUMA-kunnissa asuntokannasta reilu kolmannes (39 %) on yksiöitä ja kaksioita, myös KUUMA-kunnissa on asuntotuotannossa tällä hetkellä havaittavissa painottumista pienempiin kerrostaloasuntoihin
- Asuntokanta ja -tuotanto hallintamuodon mukaan: omistusasuntojen osuus asuntokannasta on hienoisessa laskussa koko Helsingin seudulla, ja vuokra-asumisen osuus lievässä nousussa
 - Omistusasuminen kuitenkin KUUMA-kunnissa vallitseva asumismuoto, pääkaupunkiseudulla noin puolet asunnoista on omistusasuntoja
- Asuntojen hinnat ja vuokrat: vanhojen osakeasuntojen hintakehitys on eriytynyt selvästi finanssikriisin (2008) jälkeen, pääkaupunkiseudun hintataso on nyt keskimäärin 1,6-kertainen vuoteen 2000 verrattuna, KUUMA-kuntien hintataso on noussut keskimäärin 15 % vuodesta 2000
- Asumistuki ja pienituloisuusaste: opiskelijoiden osuus asuntotuen saajista vaihtelee kunnittain: pääkaupunkiseudulla 20-32 %:n ja KUUMA-kunnissa 8-18 %:n välillä, pienituloisuusaste vaihtelee kunnittain, lapsiperheiden suhteellinen tuloasema on keskimääräistä heikompi lähes kaikissa Helsingin seudun kunnissa

Vanhojen osakeasuntojen keskimääräiset neliöhinnat
postinumeroalueittain Helsingin seudulla 2019



Valitse kunta
(All)

Helsingin seudun asuntokanta talotyyppin mukaan 2019



Valitse kunta tai alue

(All)

Talotyyppi

Rivi- tai ketjutalo

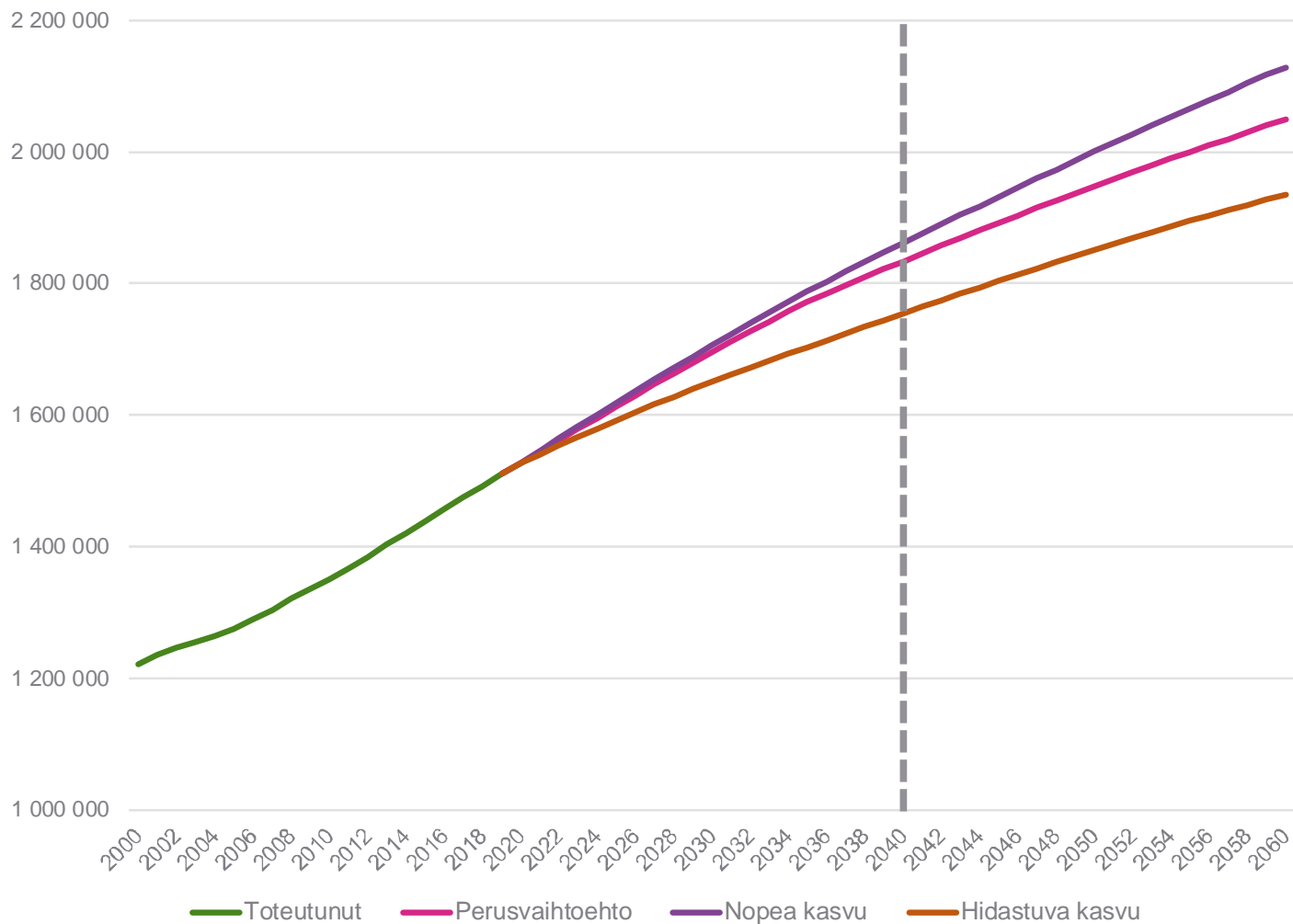
Erillinen pientalo

Asuinkerrostalo



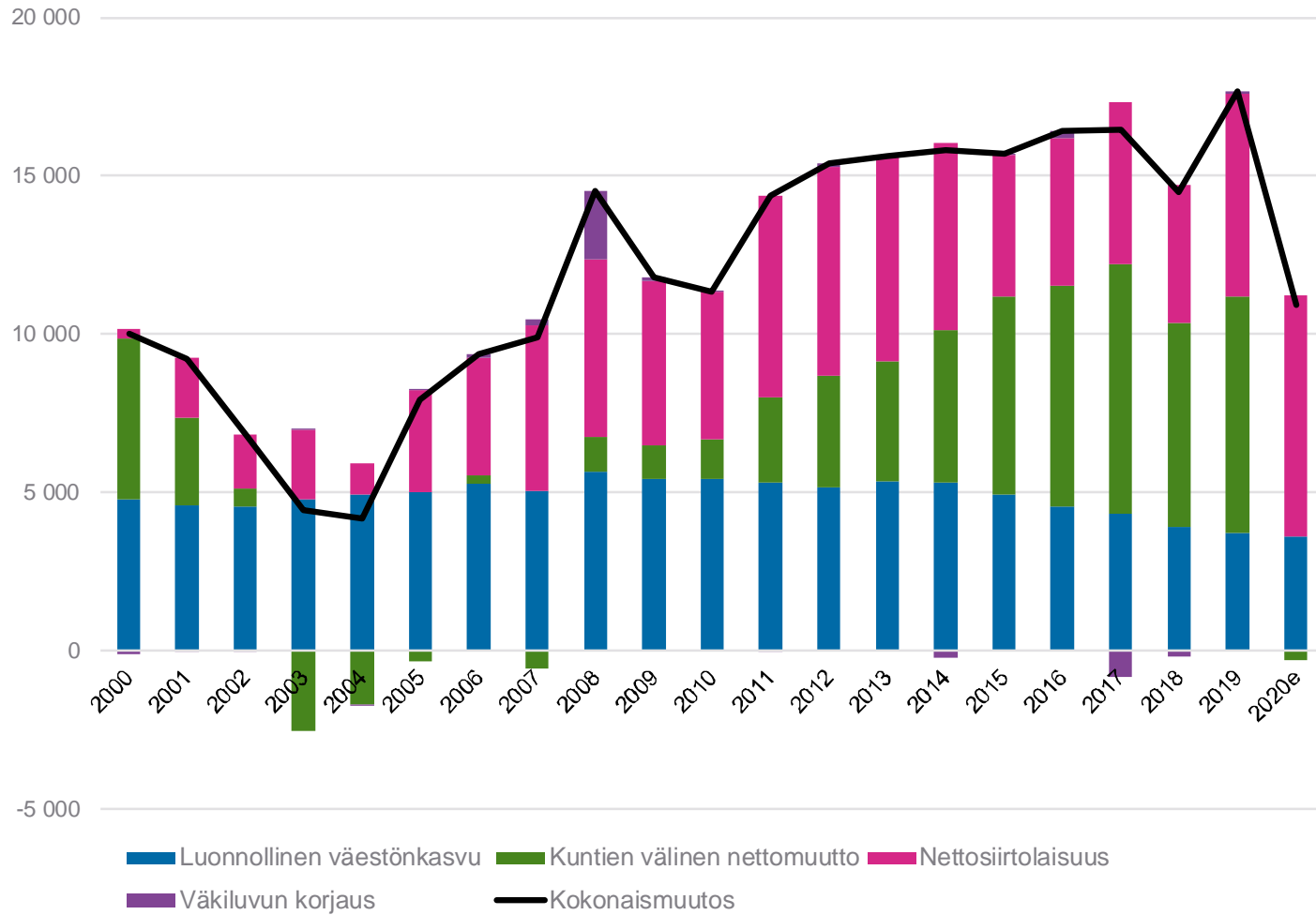
Lähde: Tilastokeskus

Väestönkehitys Helsingin seudulla 2000-2019 ja väestöennustevaihtoehdot 2019-2060



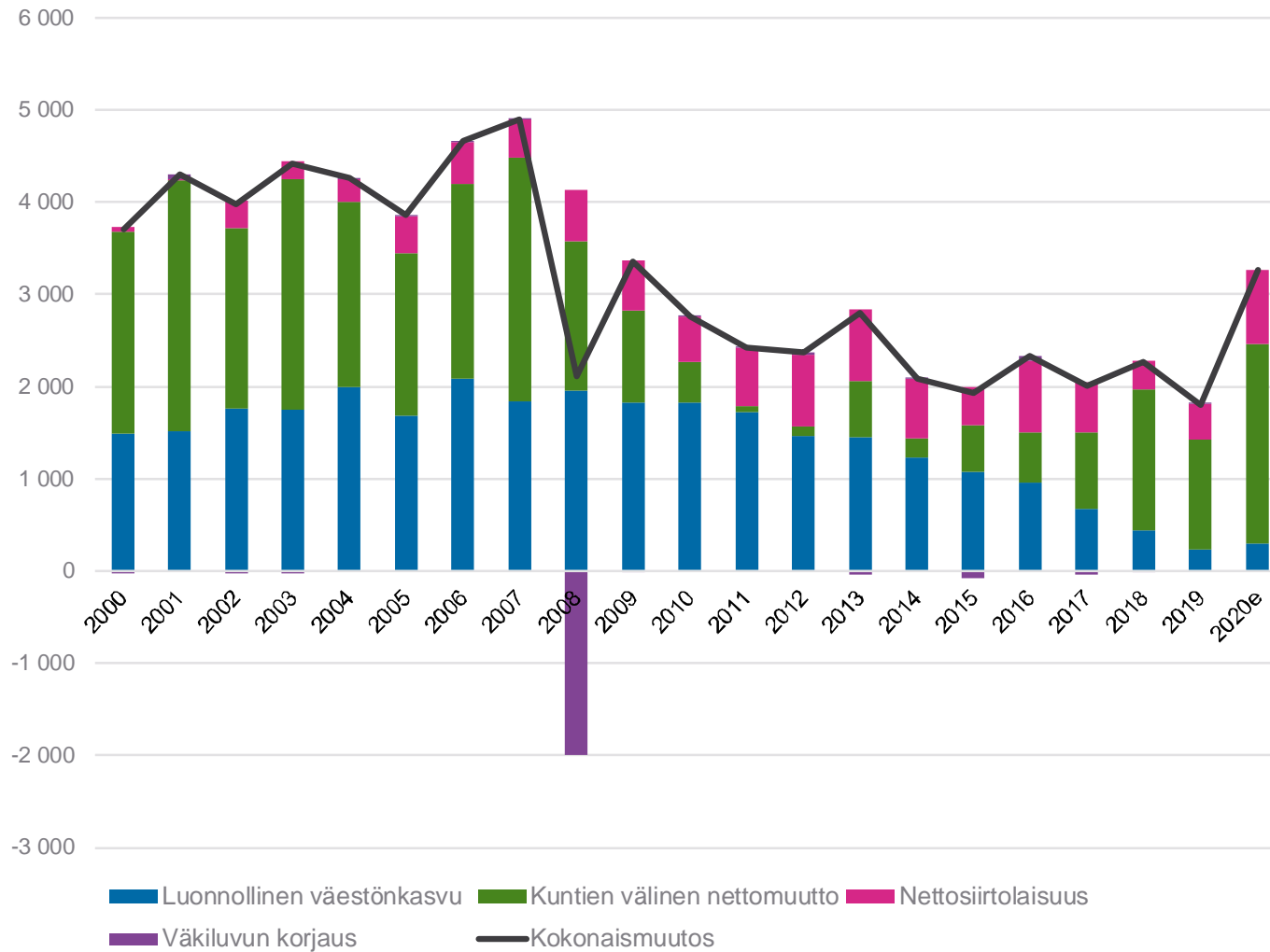
- Väestöennusteen nopean kasvun vaihtoehtoon mukaan Helsingin seudulla on noin 2,13 miljoonaa asukasta vuonna 2060
- Vuonna 2040 Helsingin seudun väkiluku on n. 1,75-1,86 miljoonaa asukasta

Väestönkasvu pääkaupunkiseudulla 2000-2020 (vuoden 2020 tieto ennakkollinen)



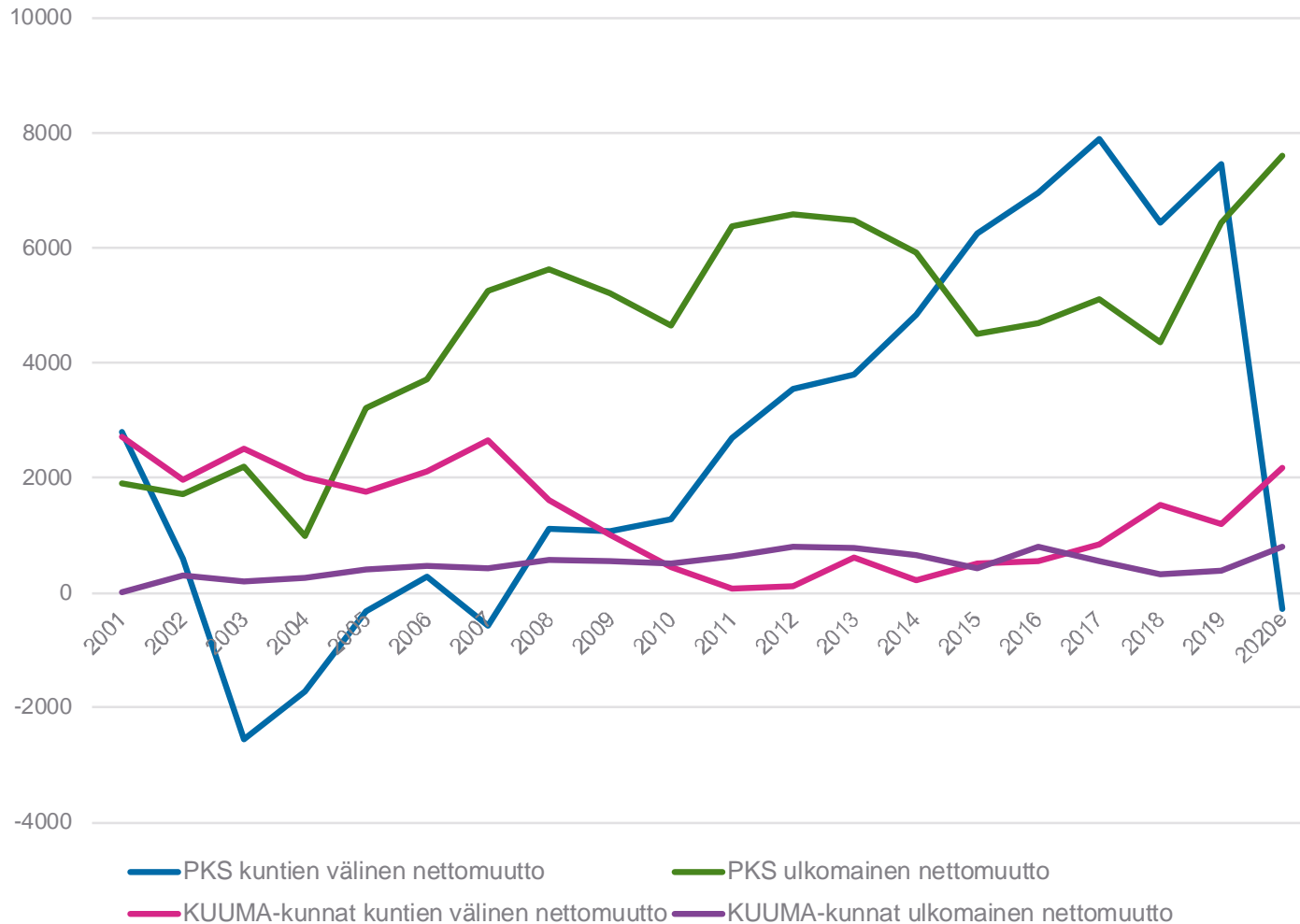
- Vuoden 2019 väestönlisäyksestä 42 % tuli kotimaisesta muuttovoitosta, 36 % ulkomaisesta muuttovoitosta ja 21 % luonnollisesta väestönkasvusta
- Vuoden 2008 väkiluvun korjaus selittyy Lounais-Sipoon osakuntaliitoksella Helsinkiin
- Vuoden 2020 ennakkotilastojen mukaan suurin muuttovoitto pääkaupunkiseudulle ulkomailta: valtakunnallisesti Suomen kansalaisten nettomaahanmuutto suurinta 30 vuoteen (maahanmuutto kasvoi 8 % ja maastamuutto väheni neljänneksen)
- Ulkomaiden kansalaisten osalta vuonna 2020 maahanmuutto väheni kymmenyksen ja maastamuutto väheni yli 40 % (Tilastokeskus)

Väestönkasvu KUUMA-kunnissa 2000-2020 (vuoden 2020 tieto ennakkollinen)



- Vuoden 2019 väestönlisäyksestä 13 % tuli luonnollisesta väestönkasvusta, 21 % ulkomaisesta muuttovoitosta ja 66 % kotimaisesta muuttovoitosta
- Vuoden 2008 väkiluvun korjaus selittyy Lounais-Sipoon osakuntaliitoksella Helsinkiin
- Vuonna 2020 ennakkotilaston mukaan KUUMA-kuntien väestönkasvu tullut etenkin kotimaisesta muuttovoitosta

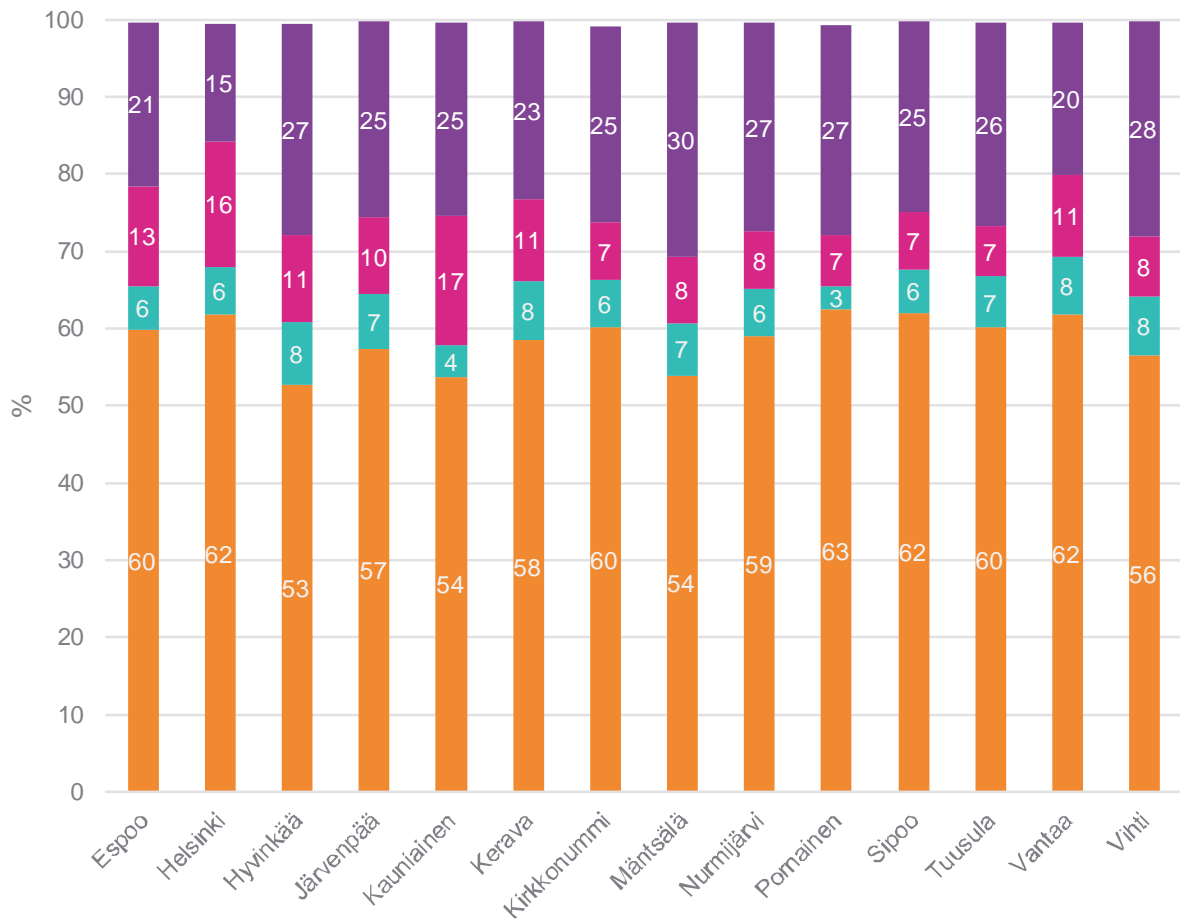
Kotimainen ja ulkomainen nettomuutto Helsingin seudulla 2001-2020 (vuoden 2020 tieto ennakkollinen)



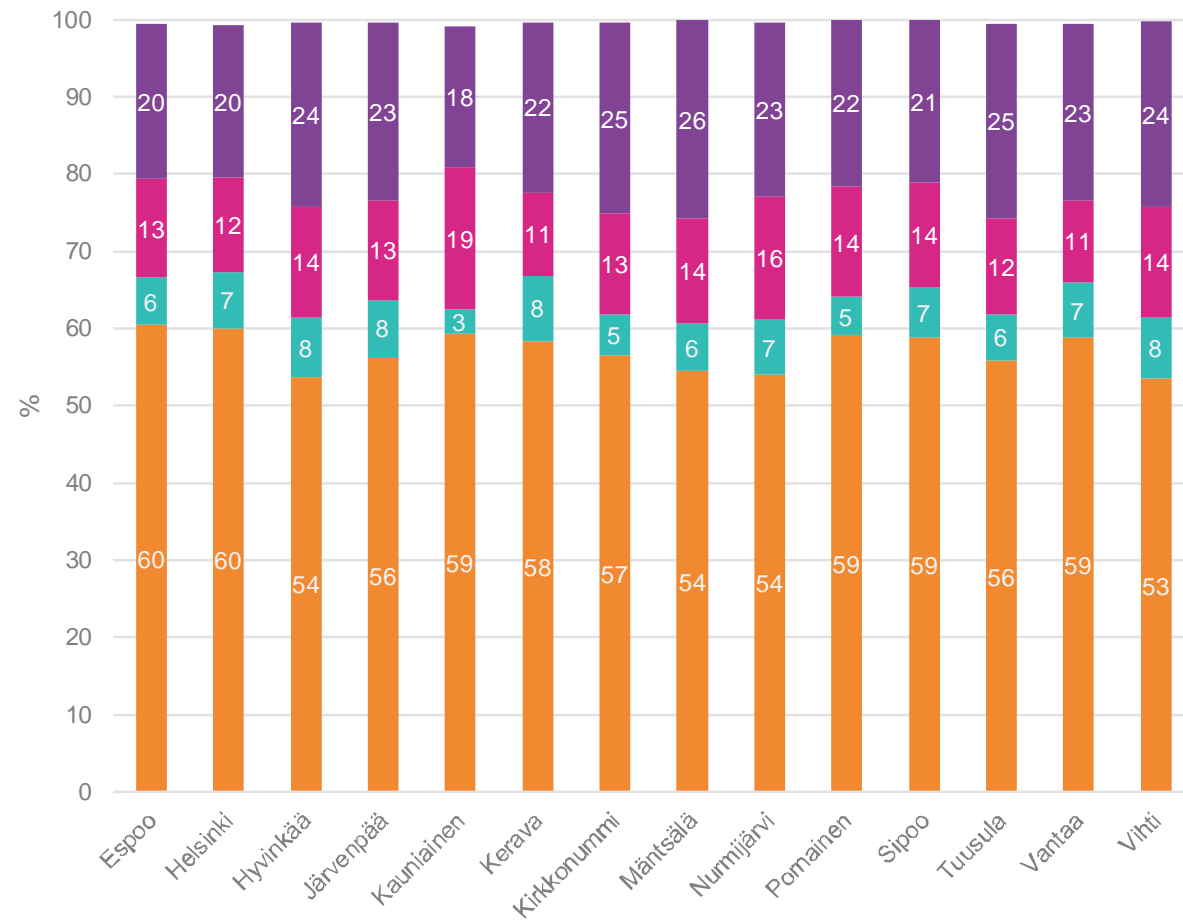
- Pääkaupunkiseudun muuttovoitto maan sisäisessä muuttoliikkeessä on kasvanut finanssikriisin (2008) jälkeen, mutta vuosi 2020 näyttää tuovan trendiin muutoksen:
 - Väestön ennakkotilaston (Tilastokeskus) mukaan Vantaa oli selvästi muuttovoittoinen, mutta Helsinki ja Espoo olivat kuntien välisessä muutossa muuttotappiollisia
- KUUMA-kunnissa vastaavasti kotimainen nettomuutto on laskenut ja ollut maltillisella tasolla 2010-luvun alkupuolen, nousua on ollut jälleen vuosina 2018-2020
- Maahanmuuton tuoma väestönlisäys keskittyy Helsingin seudulla selvästi pääkaupunkiseudulle

Kuntien välinen muuttoliike muuttajien pääasiallisen toiminnan mukaan, osuudet kunnan tulomuutosta ja lähtömuutosta 2018

Kuntien välinen tulomuutto 2018



Kuntien välinen lähtömuutto 2018



Työlliset Työttömät Opiskelijat, koululaiset Muut

Lähde: Tilastokeskus

Työlliset Työttömät Opiskelijat, koululaiset Muut



HSY

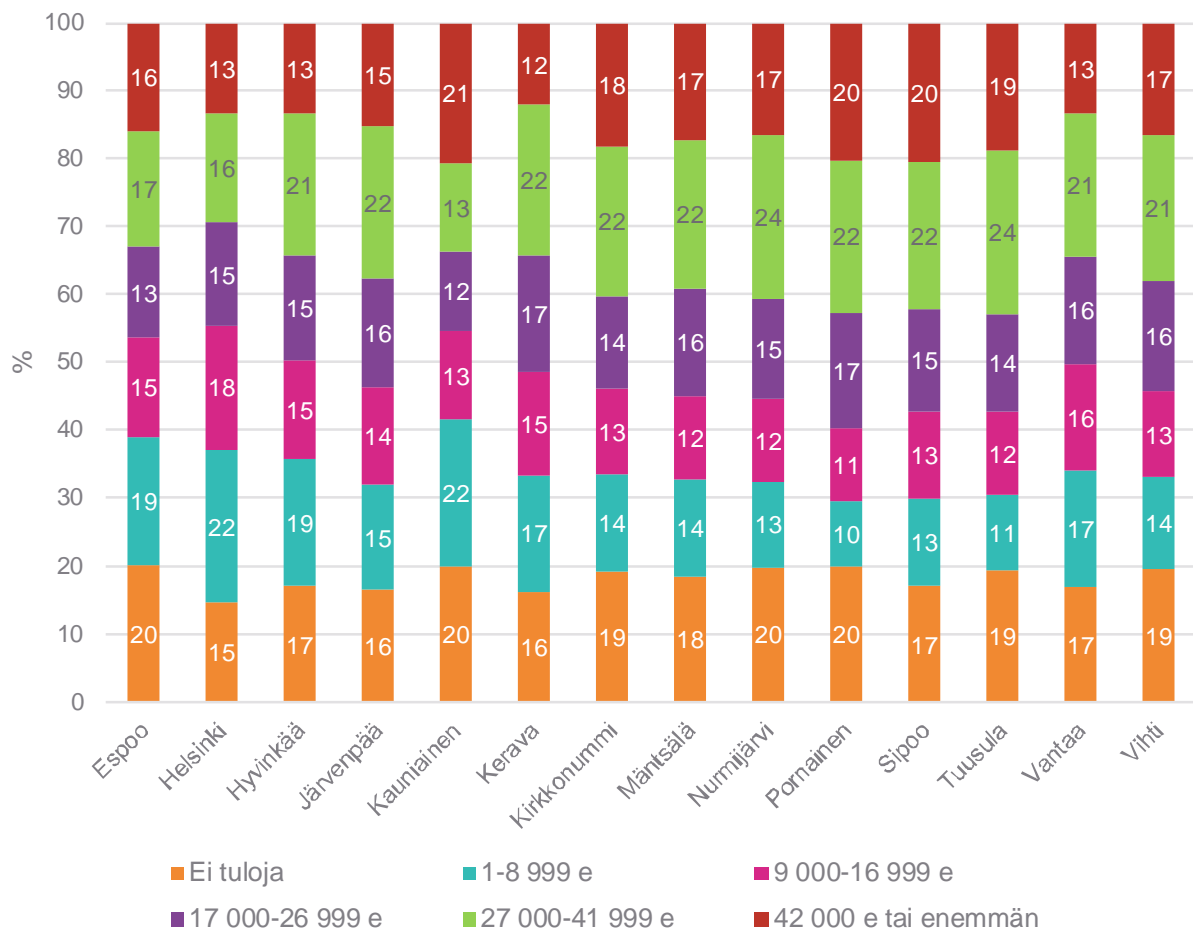
Muut = 0-14 -vuotiaat, varusmiehet, siviilipalvelusmiehet, eläkeläiset ja muut työvoiman ulkopuolella olevat

17.3.2021

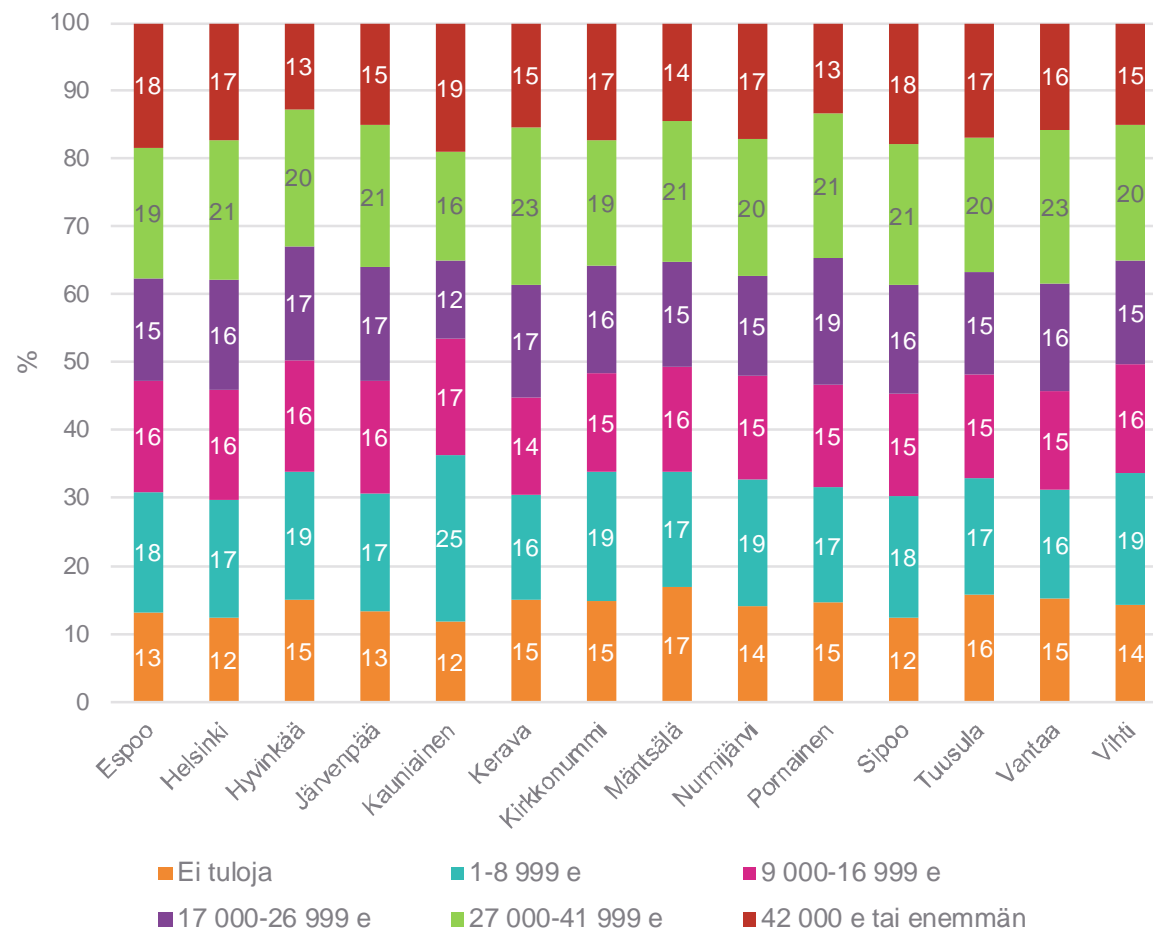
Asumisen ilmiöt Helsingin seudulla 2021

Kuntien välinen muuttoliike tuloluokittain, osuudet kunnan tulomuutosta ja lähtömuutosta 2018

Kuntien välinen tulomuutto 2018 tuloluokittain



Kuntien välinen lähtömuutto 2018 tuloluokittain



HSY

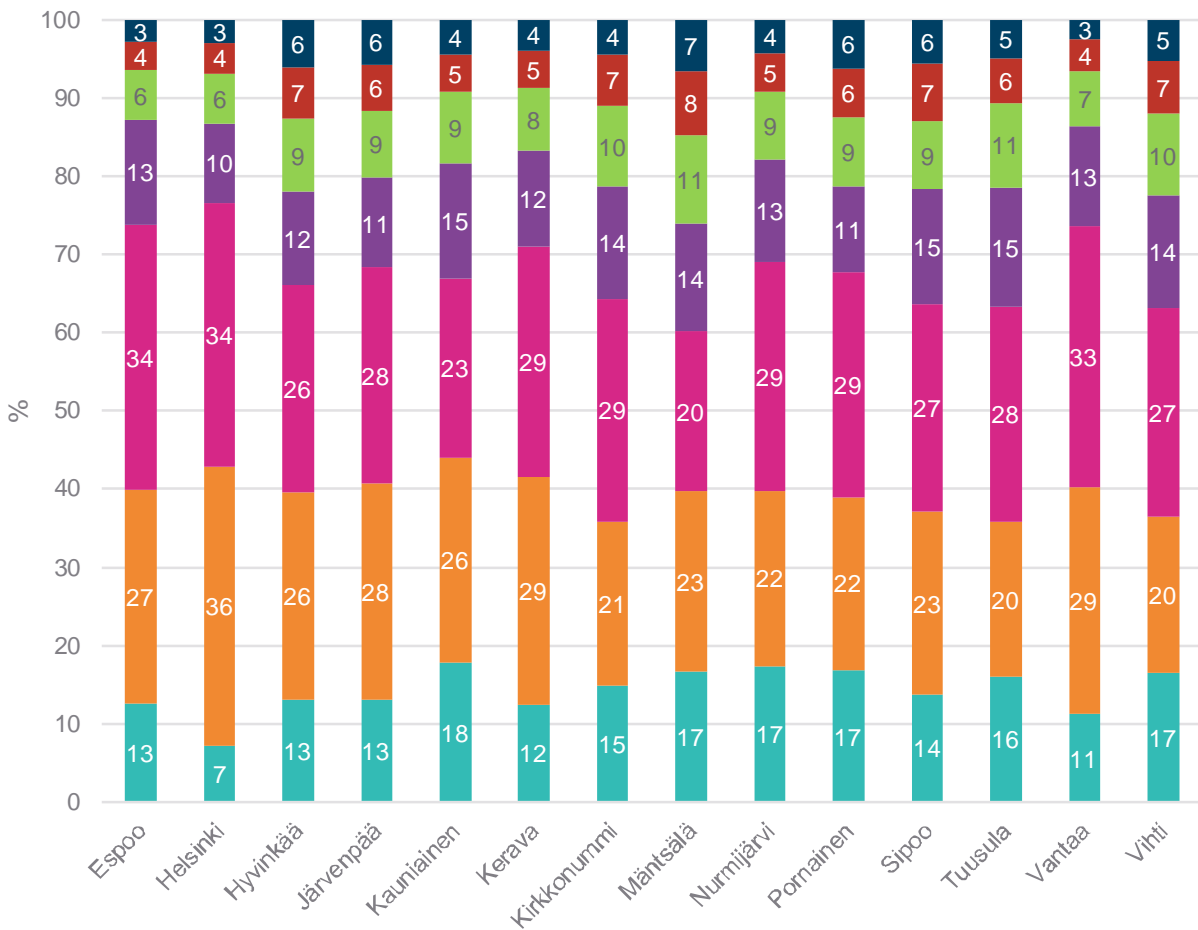
Lähde: Tilastokeskus

17.3.2021

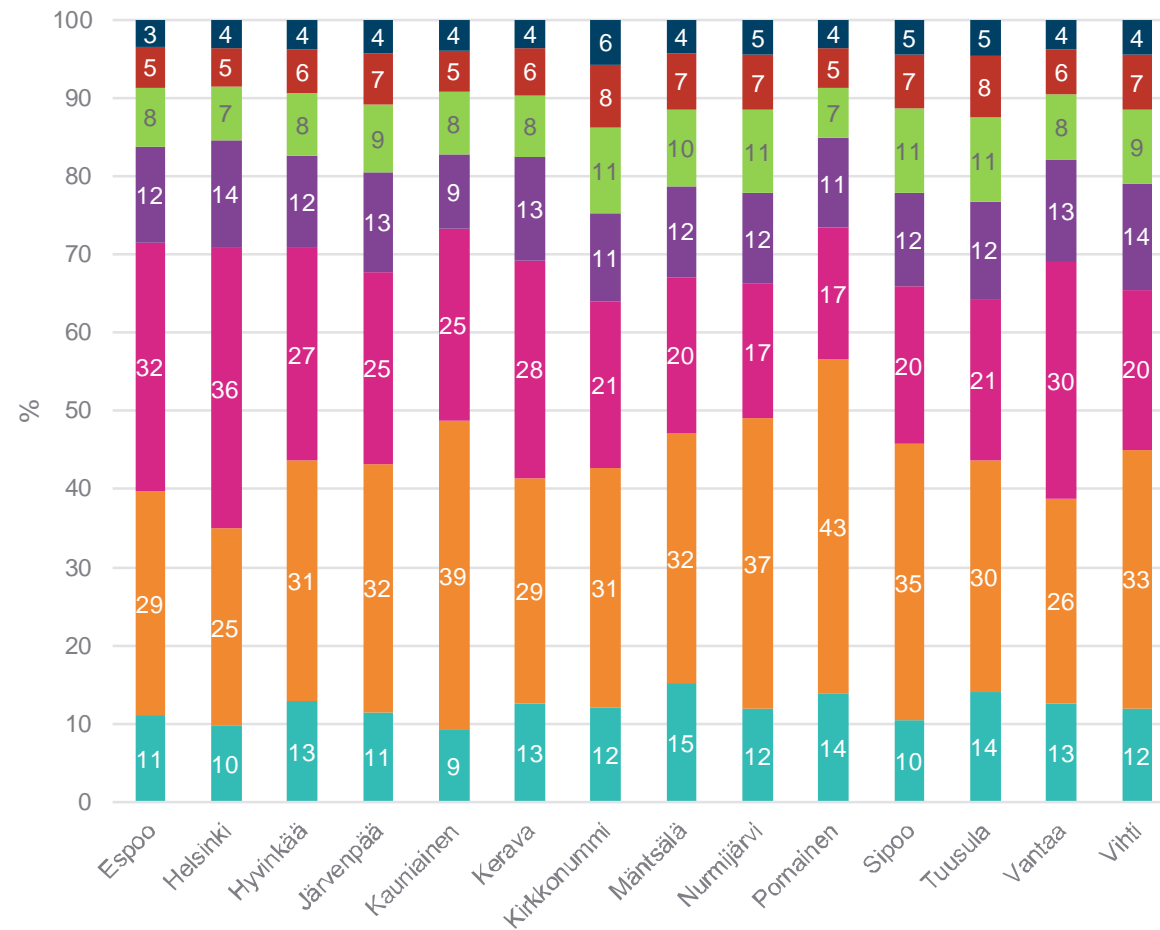
Asumisen ilmiöt Helsingin seudulla 2021

Kuntien välinen muuttoliike ikäluokittain, osuudet kunnan tulomuutosta ja lähtömuutosta 2018

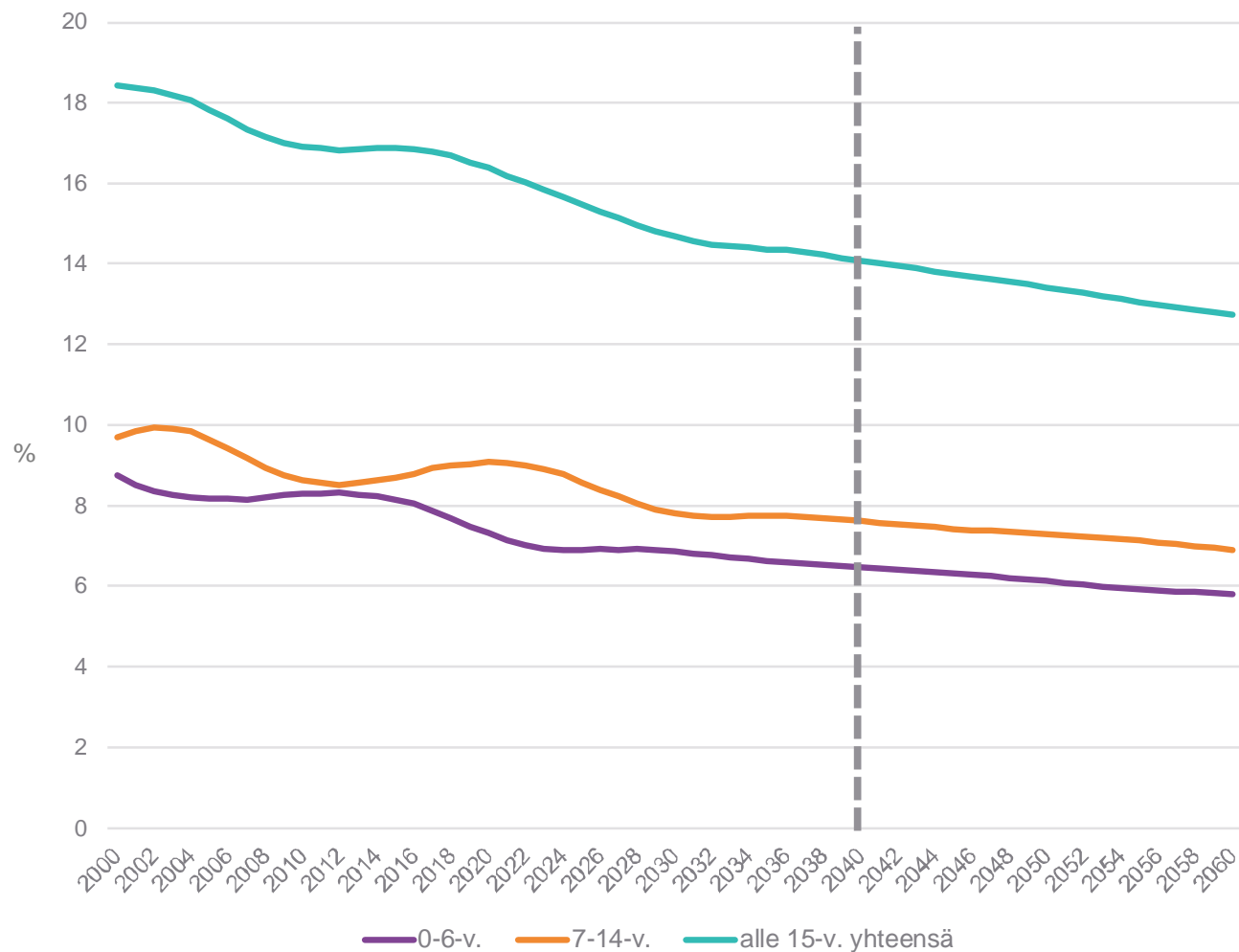
Kuntien välinen tulomuutto 2018 ikäluokittain



Kuntien välinen lähtömuutto 2018 ikäluokittain

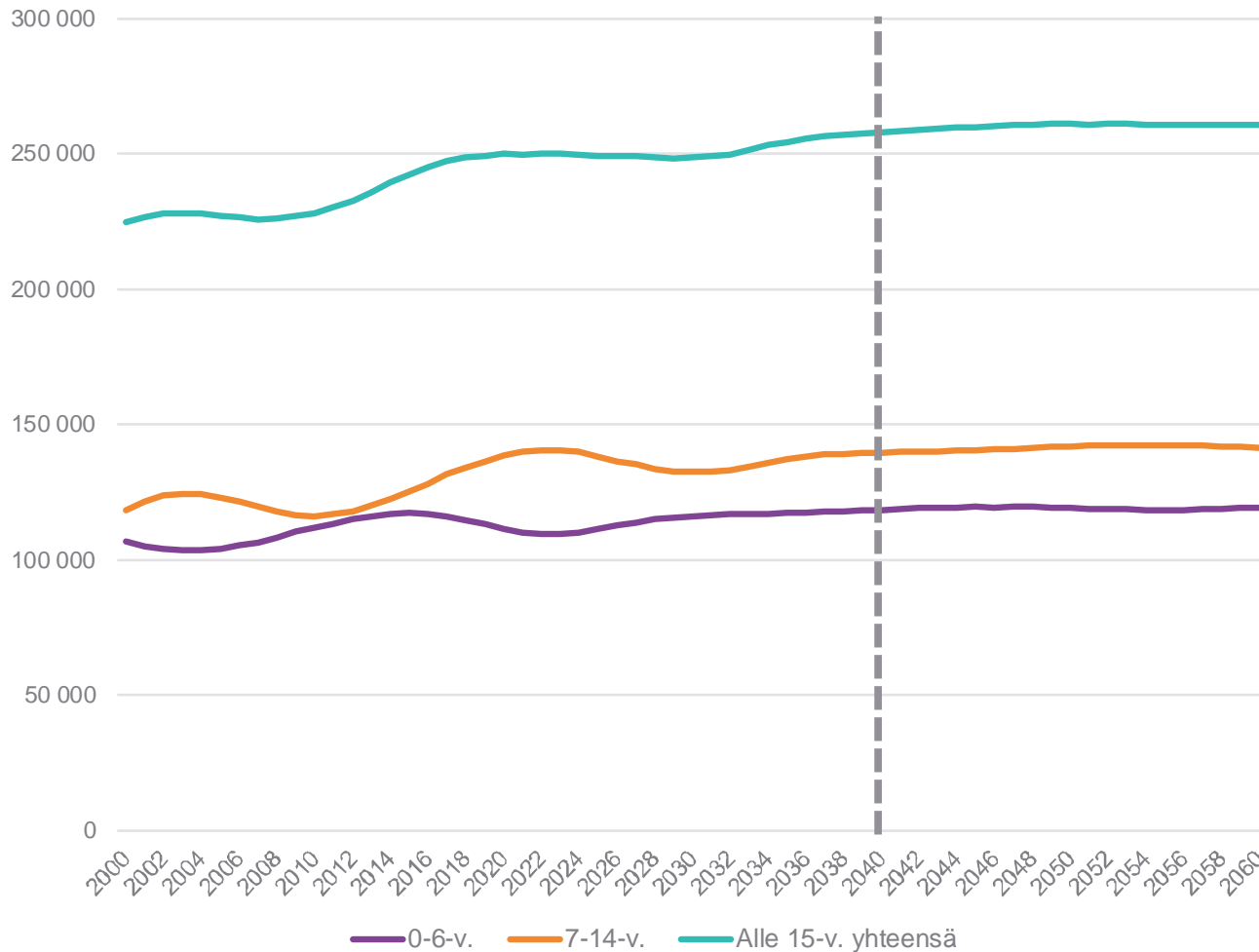


Alle 15-vuotiaiden osuus Helsingin seudun väestöstä 2000-2019 sekä ennuste vuoteen 2060



- Alle 15-vuotiaiden osuus on (31.12.2019) 16,5 % väestöstä
- Ennusteen mukaan vuonna 2040 heidän osuutensa on 14,1 % ja vuonna 2060 12,7 % väestöstä

Alle 15-vuotiaiden määrän kehitys Helsingin seudulla 2000-2019 sekä ennuste vuoteen 2060

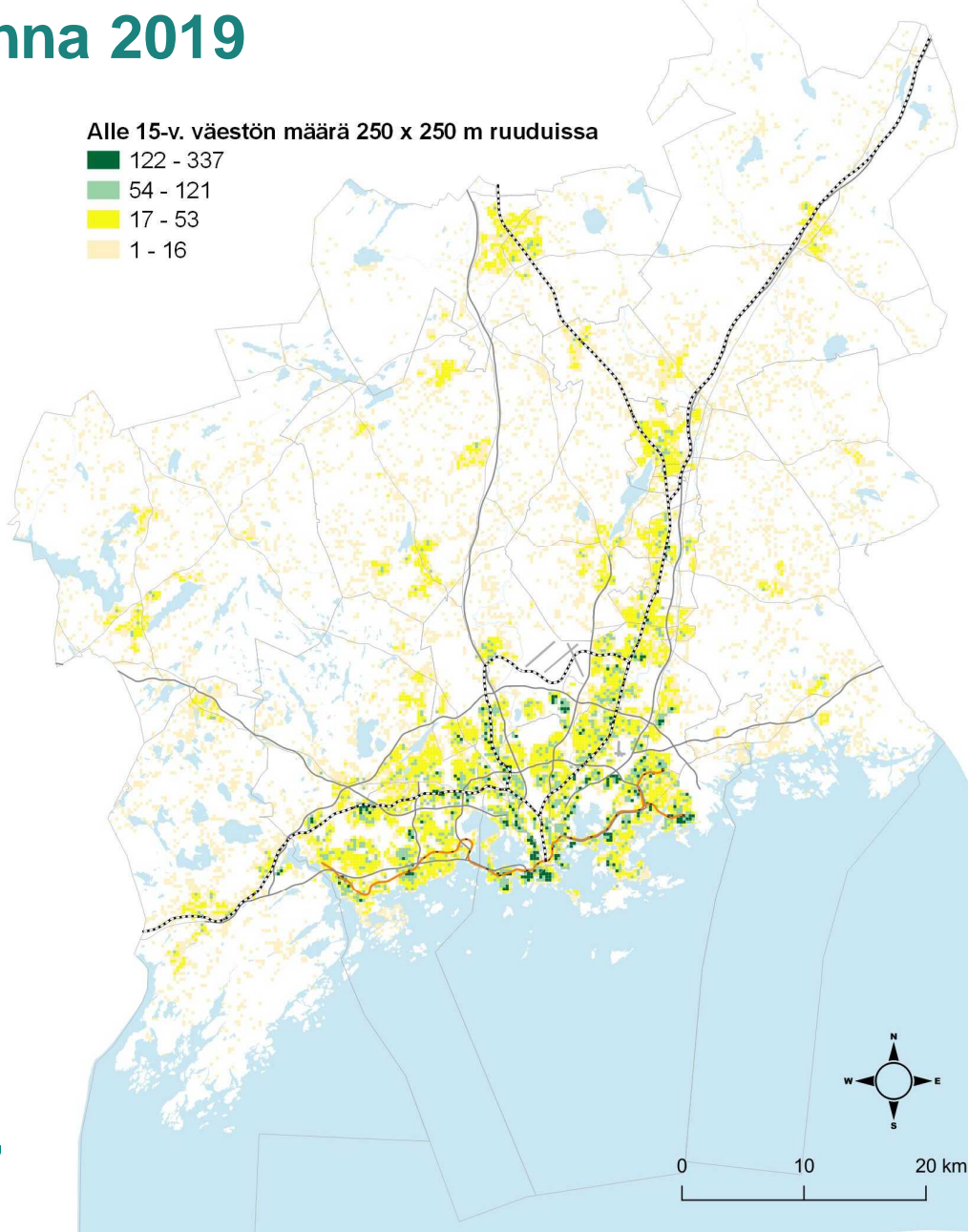


- Alle 15-vuotiaita on (31.12.2019) Helsingin seudulla n. 250 000 henkilöä
- Ennusteen mukaan vuonna 2040 alle 15-vuotiaita on n. 258 000 henkilöä ja vuonna 2060 n. 261 000 henkilöä

Alle 15-vuotiaat henkilöt ruuduissa (250 x 250 m) vuonna 2019

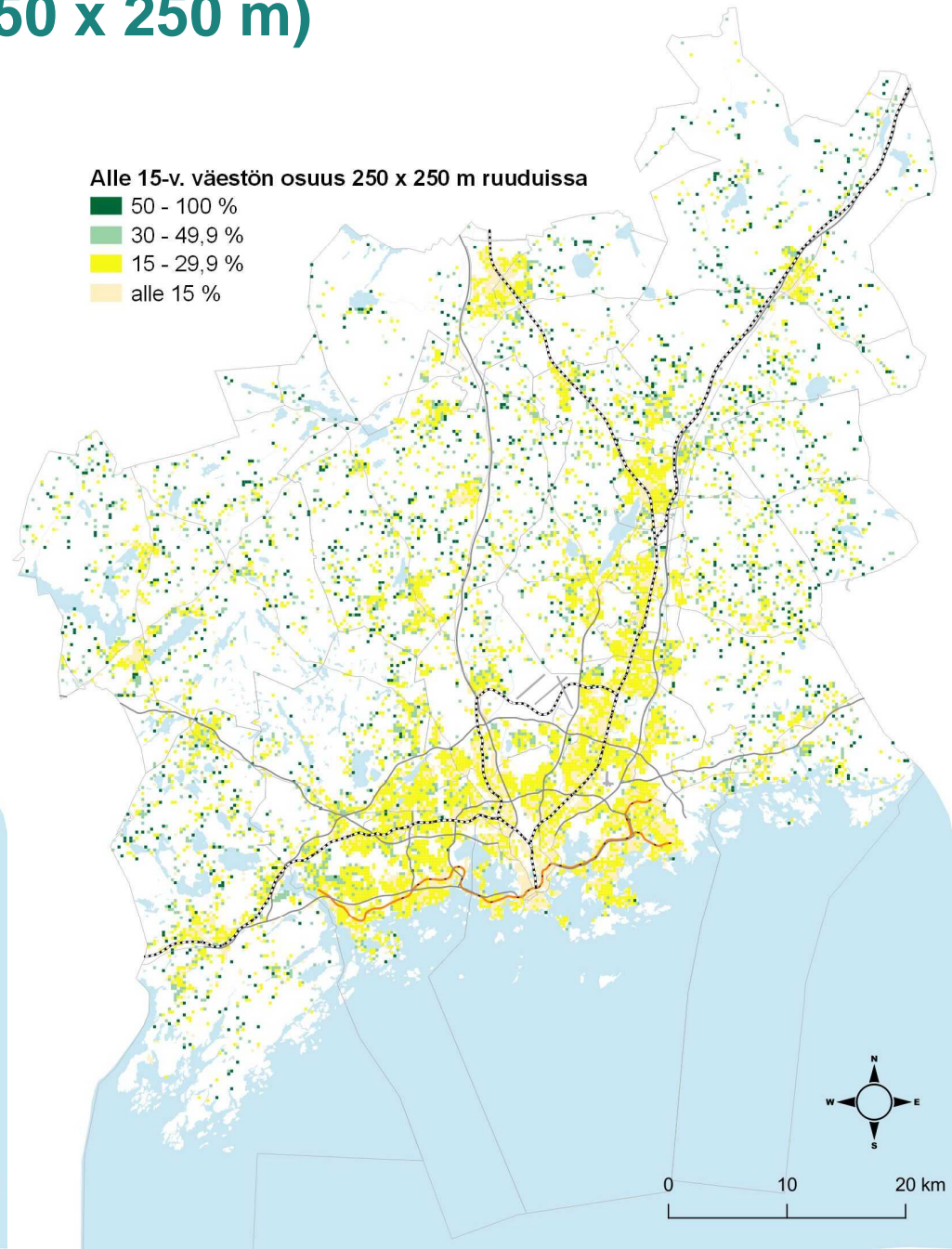
Alle 15-v. väestön määrä 250 x 250 m ruuduissa

- 122 - 337
- 54 - 121
- 17 - 53
- 1 - 16

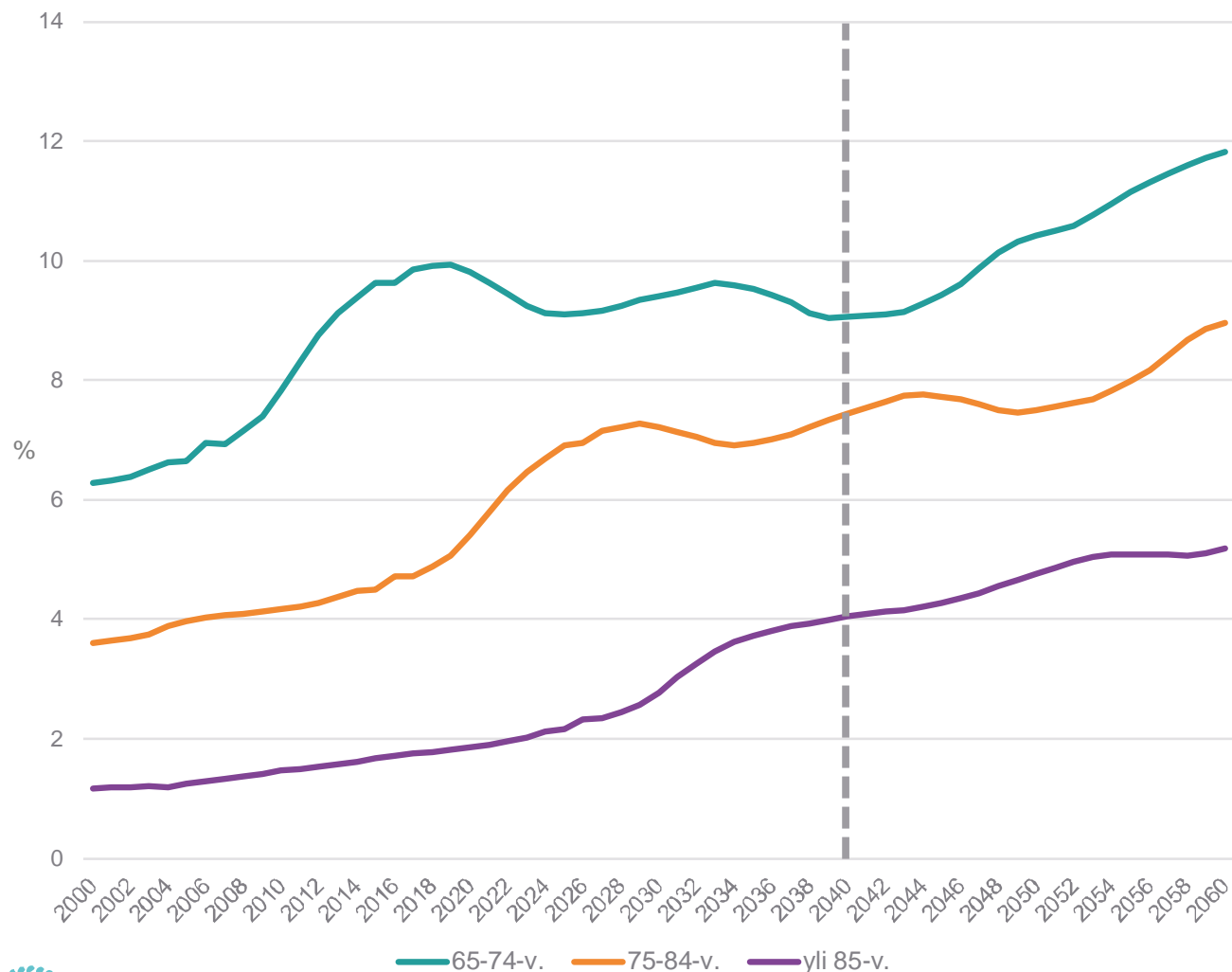


Alle 15-v. väestön osuus 250 x 250 m ruuduissa

- 50 - 100 %
- 30 - 49,9 %
- 15 - 29,9 %
- alle 15 %



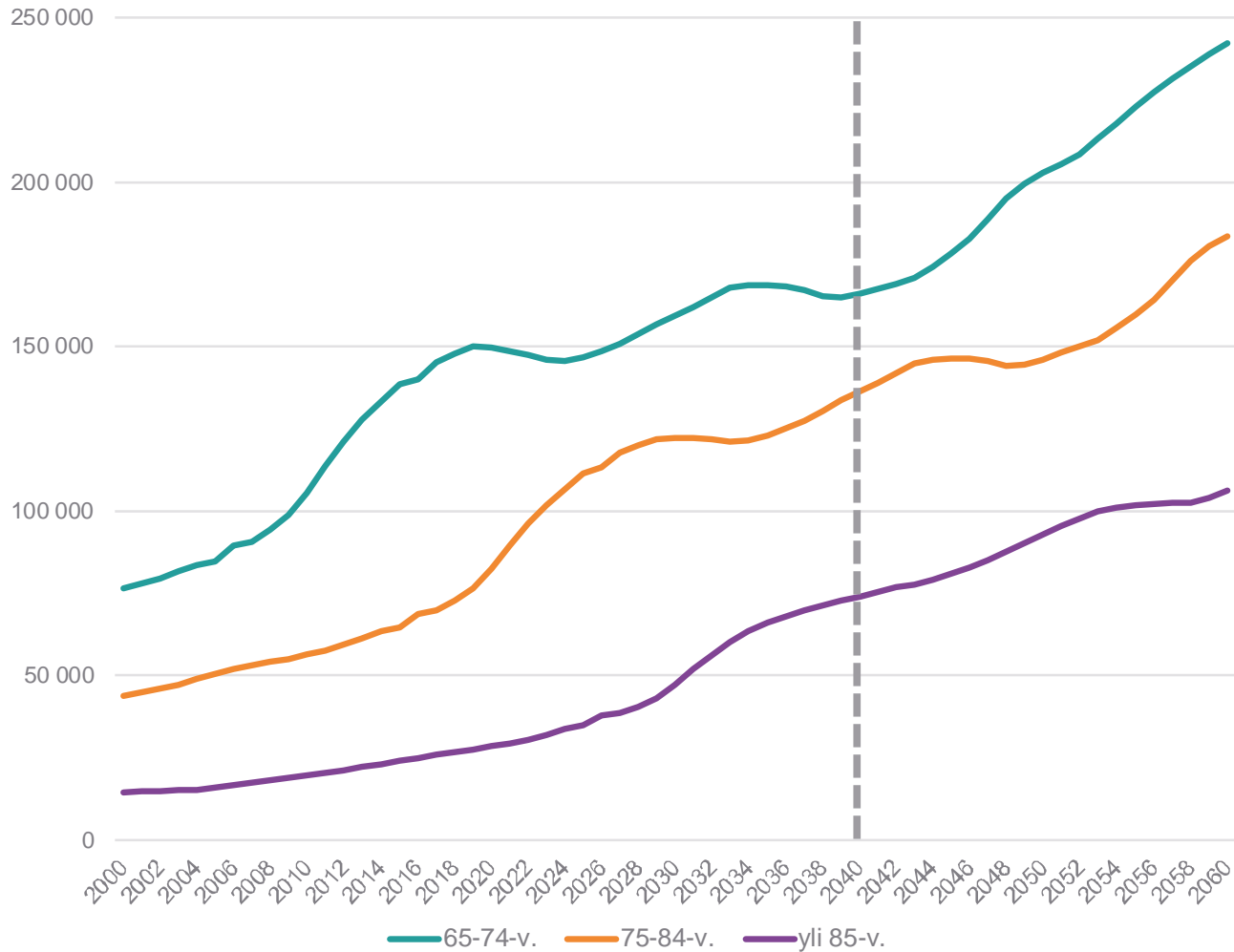
Ikääntyneiden osuus Helsingin seudun väestöstä 2000-2019 sekä ennuste vuoteen 2060



- 85 vuotta täyttäneiden osuus on (31.12.2019) 1,8 % väestöstä
- Ennusteen mukaan vuonna 2040 heidän osuutensa on 4,0 % ja vuonna 2060 jopa 5,2 % väestöstä
- Suuret ikäluokat näkyvät ikääntyneiden eri ikäluokkien osuuksien kehityksessä



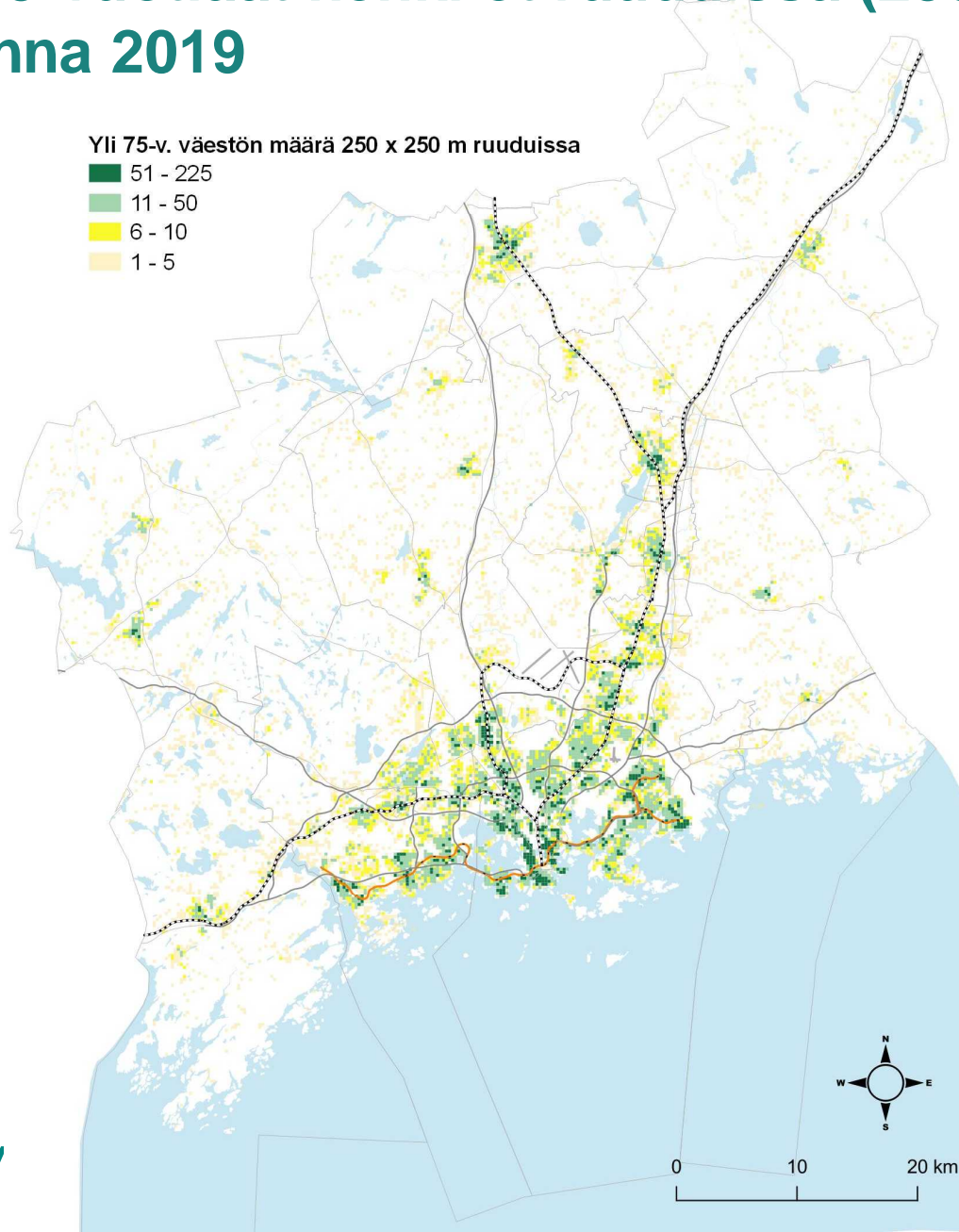
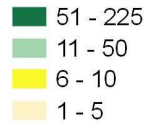
Ikääntyneiden määrän kehitys Helsingin seudulla 2000-2019 sekä ennuste vuoteen 2060



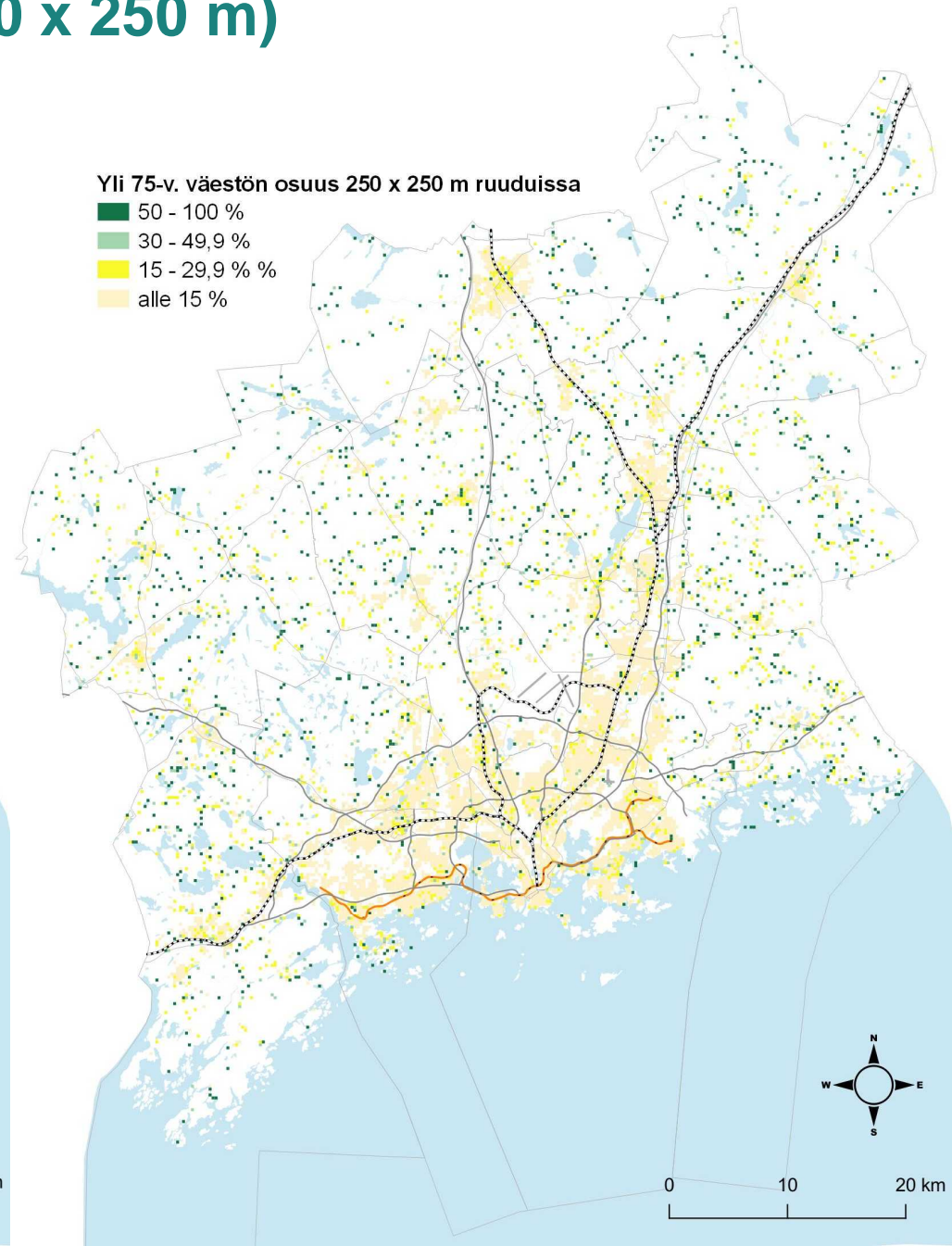
- 85 vuotta täyttäneitä on (31.12.2019) Helsingin seudulla n. 27 500 henkilöä
- Ennusteen mukaan vuonna 2040 85 vuotta täyttäneitä on n. 74 000 henkilöä ja vuonna 2060 yli 106 000 henkilöä
- Suuret ikäluokat selittävät kehitystä yleisen elinajanodotteen pidentymisen ohella

Yli 75-vuotiaat henkilöt ruuduissa (250 x 250 m) vuonna 2019

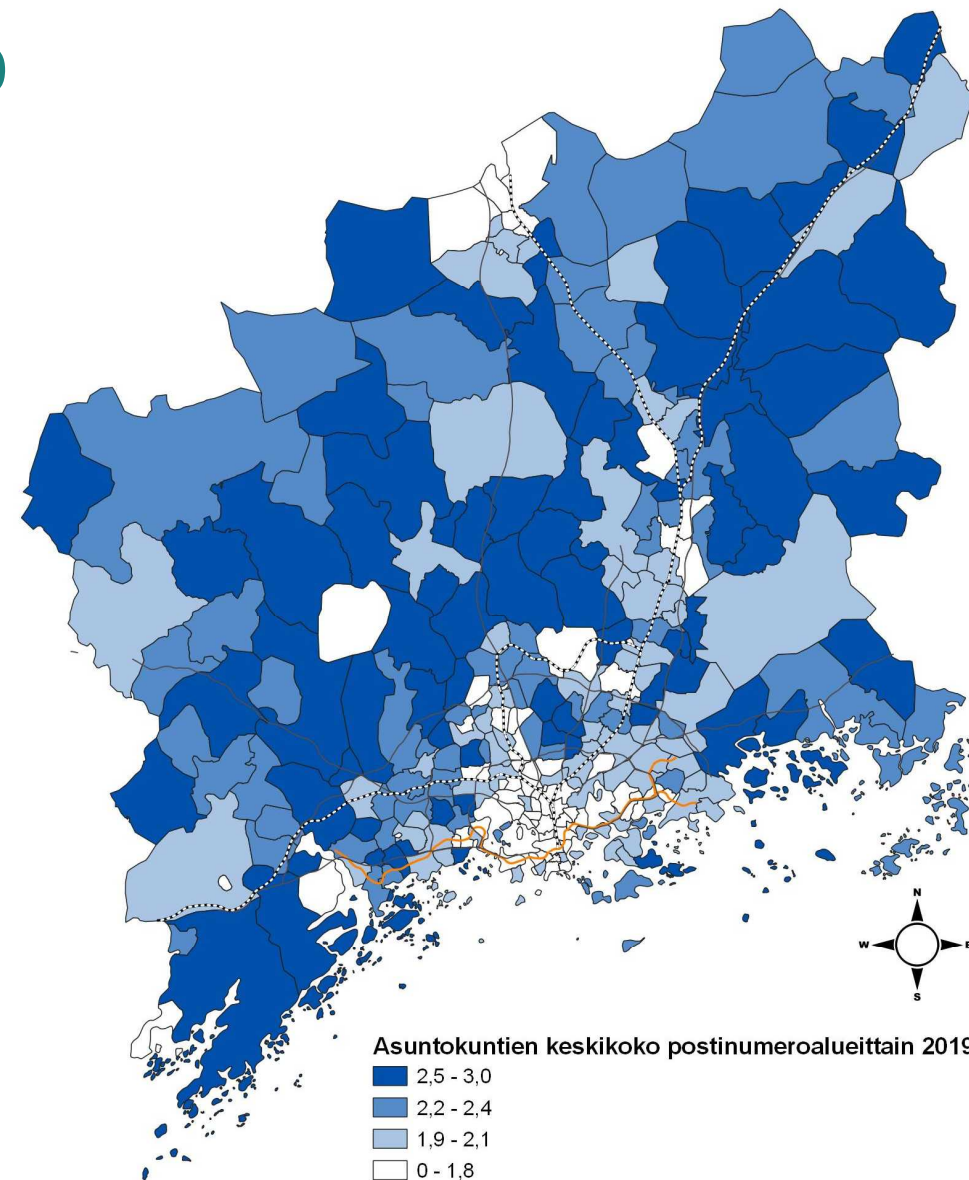
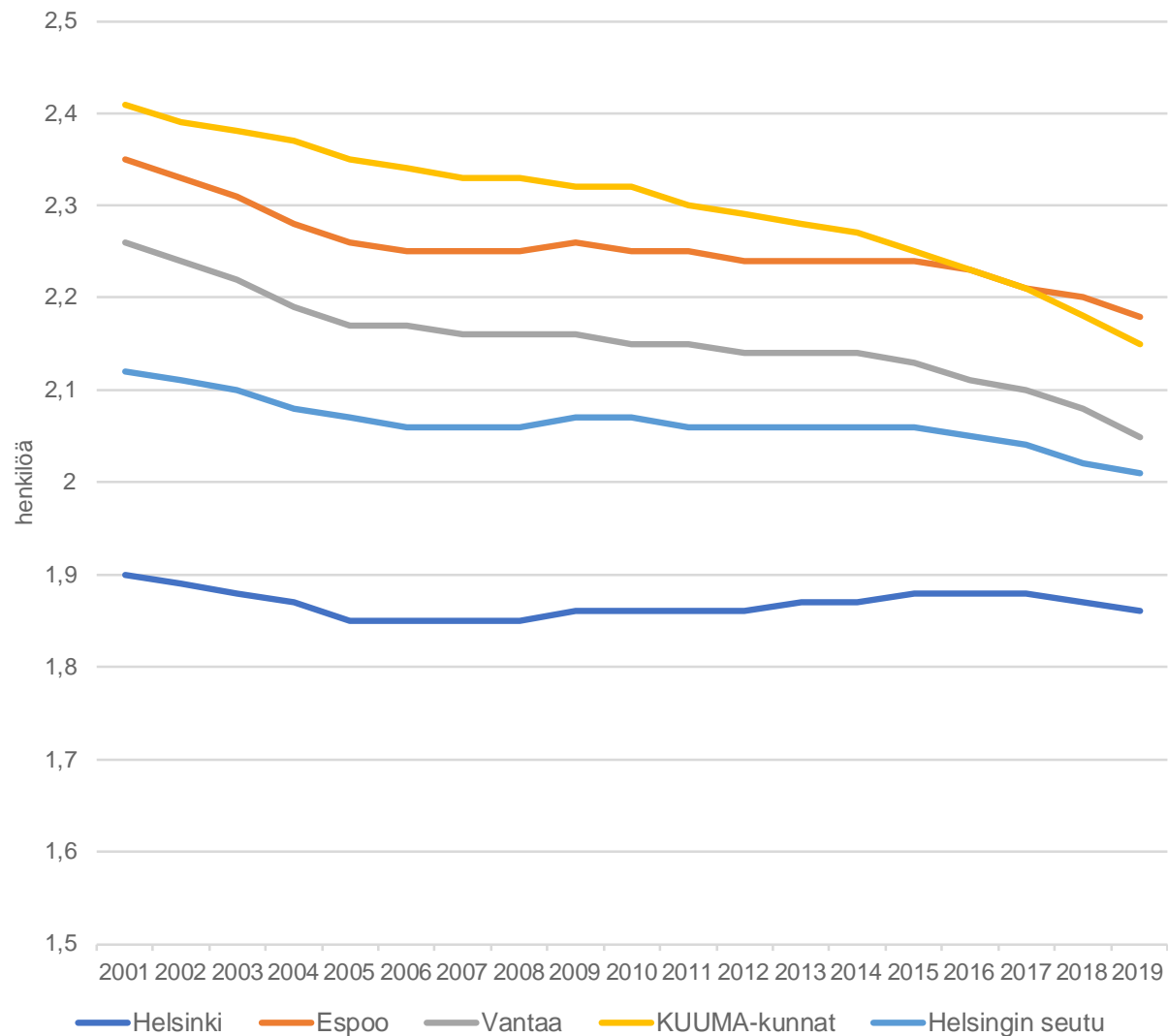
Yli 75-v. väestön määrä 250 x 250 m ruuduissa



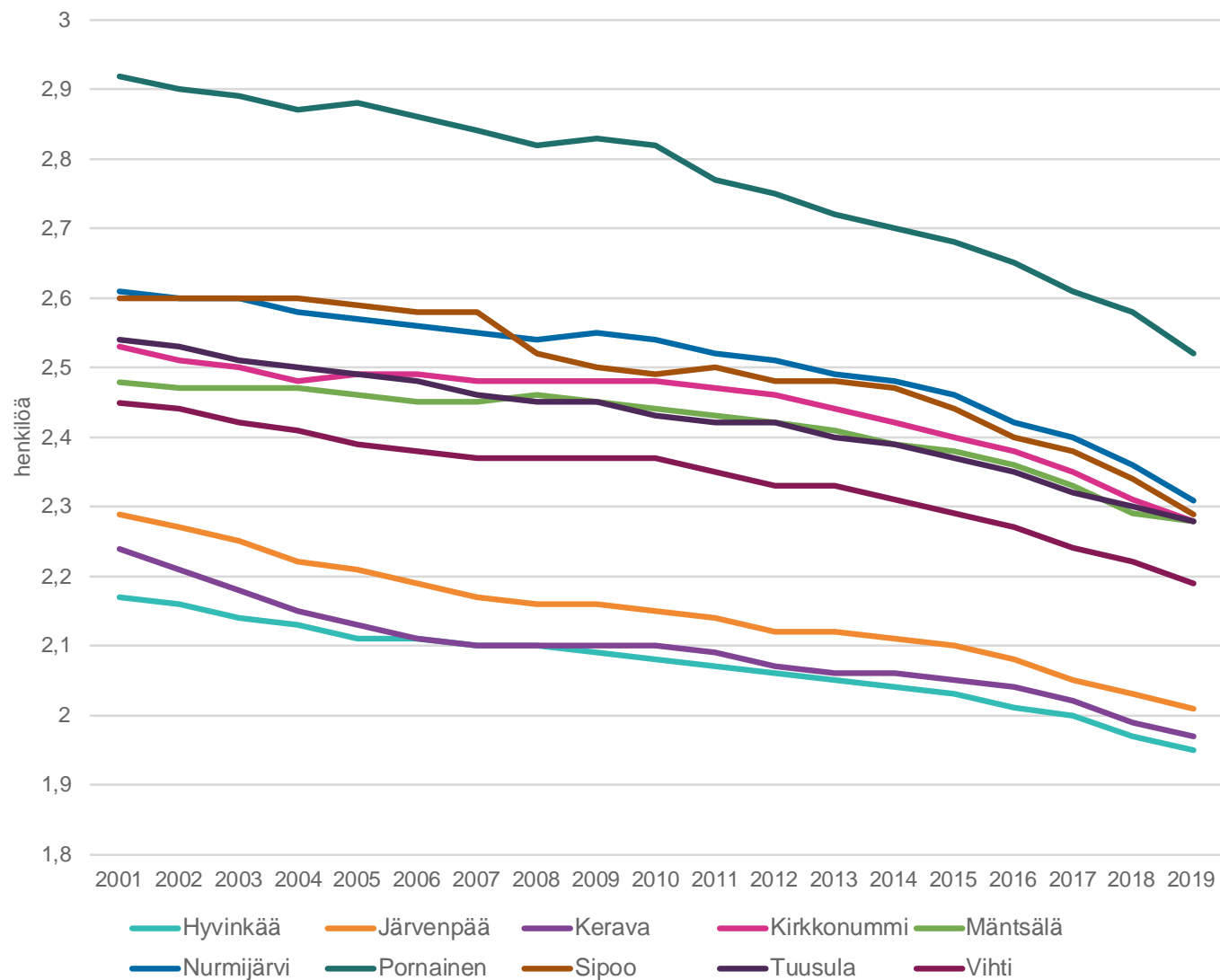
Yli 75-v. väestön osuus 250 x 250 m ruuduissa



Asuntokuntien keskikoon kehitys 2001-2019

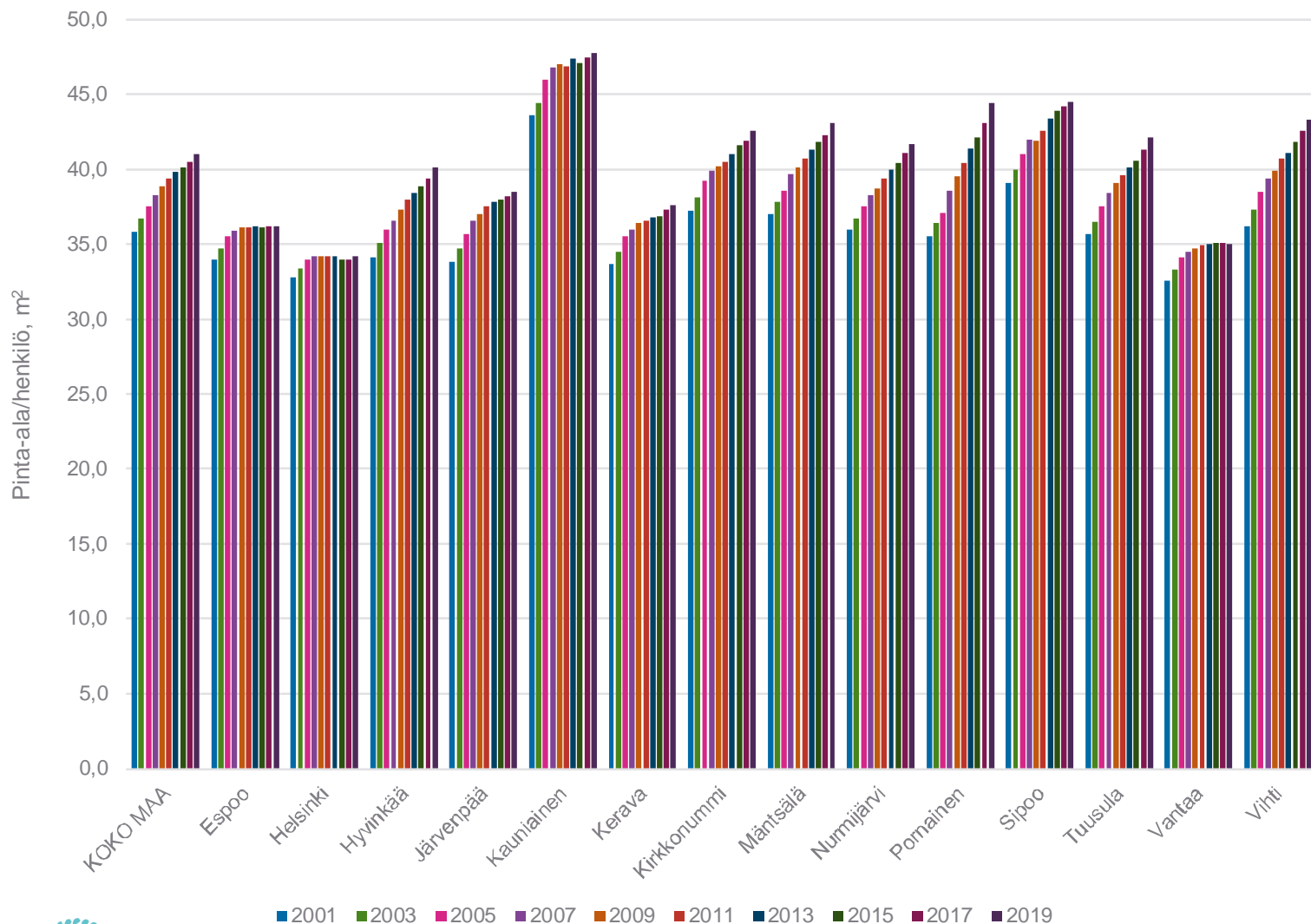


Asuntokuntien keskikoon kehitys KUUMA-kunnissa 2001-2019



- Asuntokuntien keskikoon laskeva trendi jatkuu Helsingin seudun kunnissa
- Kuntakohtaisesti tarkasteltuna pienin asuntokuntien keskikoko vuonna 2019 oli Helsingissä (1,86)
- Alle kahden keskikoko oli myös Hyvinkäällä ja Keravalla
- Suurimmat asuntokuntien keskikoot olivat Pornaisissa (2,52) Kauniaisissa (2,34) ja Nurmijärvellä (2,31)

Asumisväljyyden kehitys 2001-2019

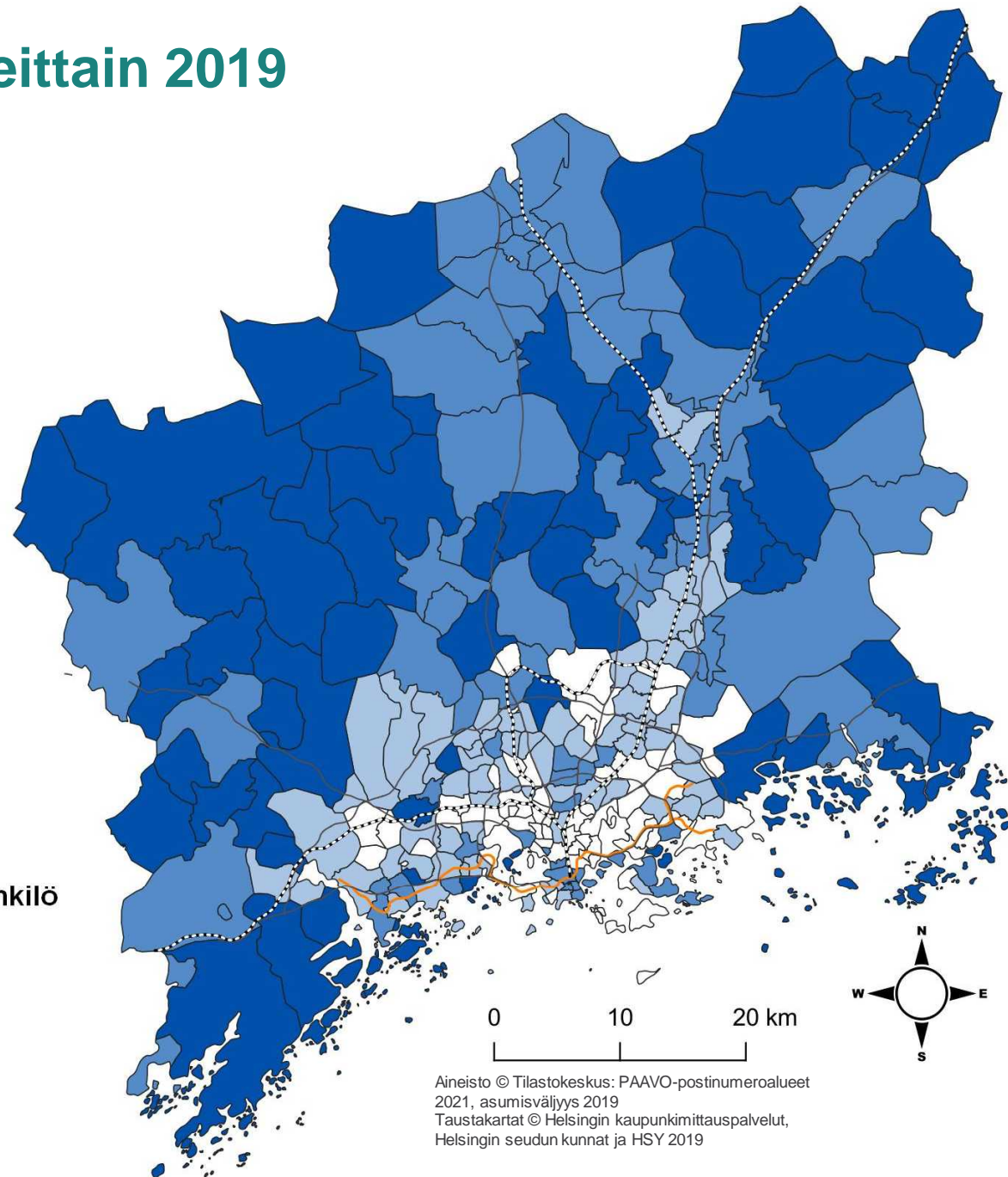
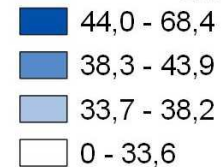


- Asumisväljyys ja sen kehitys vaihtelevat kunnittain
- Espoon, Helsingin ja Vantaan asumisväljyyskehitys on hidastunut 2010-luvulla
- Vuonna 2019 eniten tilaa henkilöä kohden oli Kauniaisissa (47,8 m²)
- Vastaavasti tiiveimmin asuttiin Helsingissä (34,2 m²) ja Vantaalla (35,0 m²)
- Koko maan keskiarvo oli 41,0 m² henkilöä kohden vuonna 2019

Asumisväljyys postinumeroalueittain 2019

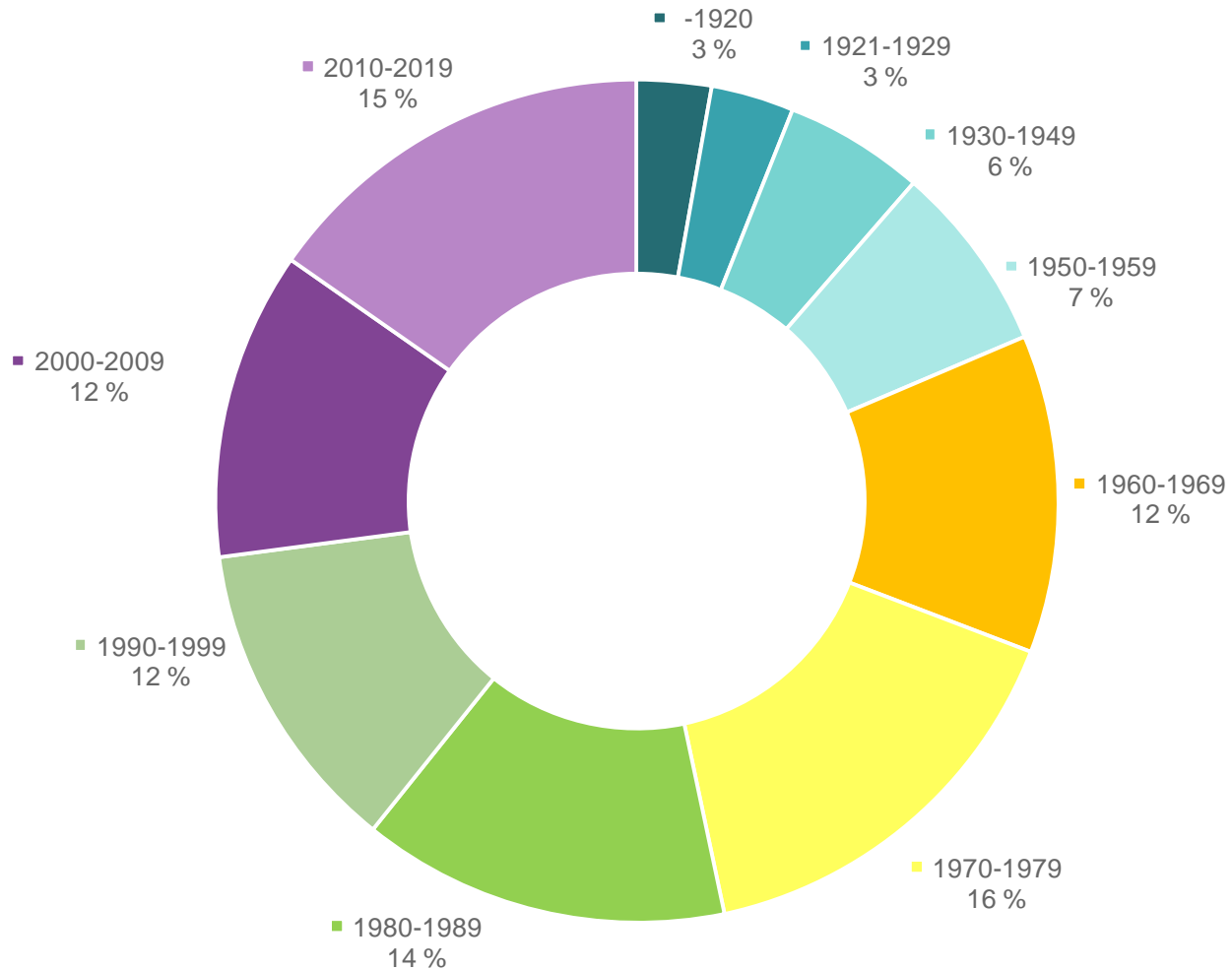
- Vuonna 2019 eniten tilaa henkeä kohden oli Espoon Suvisaaristossa (68,4 m²), Kirkkonummen Luomassa (59,4 m²) ja Helsingin Östersundomissa (57,1 m²)
- Vähiten tilaa henkeä kohden sen sijaan oli Espoon Otaniemessä (23,8 m²) sekä Helsingin Santahaminassa (26,8 m²) ja Sörnäisissä (28,8 m²)

Asumisväljyys, m²/henkilö



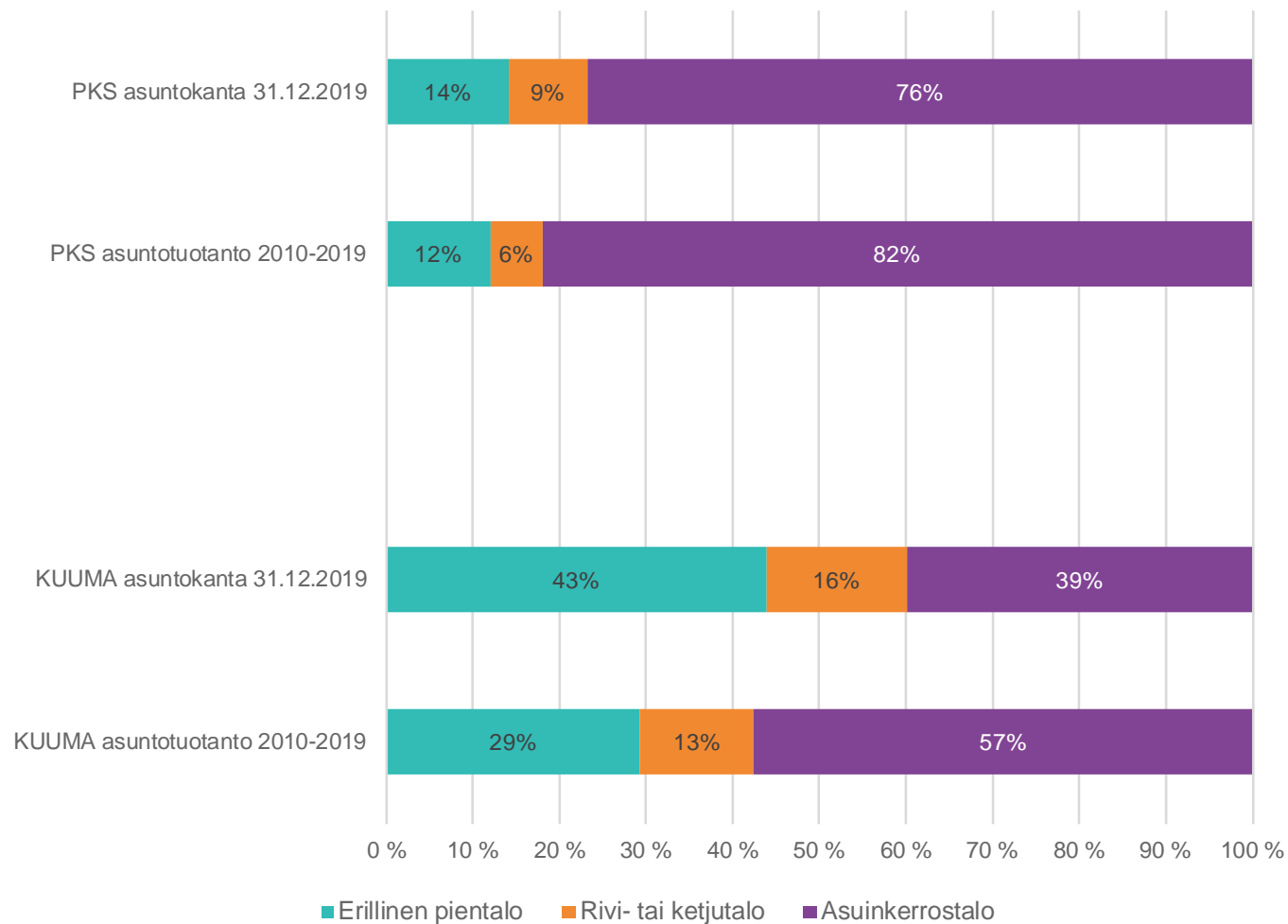
Aineisto © Tilastokeskus: PAAVO-postinumeroalueet
2021, asumisväljyys 2019
Taustakartat © Helsingin kaupunkimittausspalvelut,
Helsingin seudun kunnat ja HSY 2019

Helsingin seudun asuntokanta rakentamisajankohdan mukaan 31.12.2019



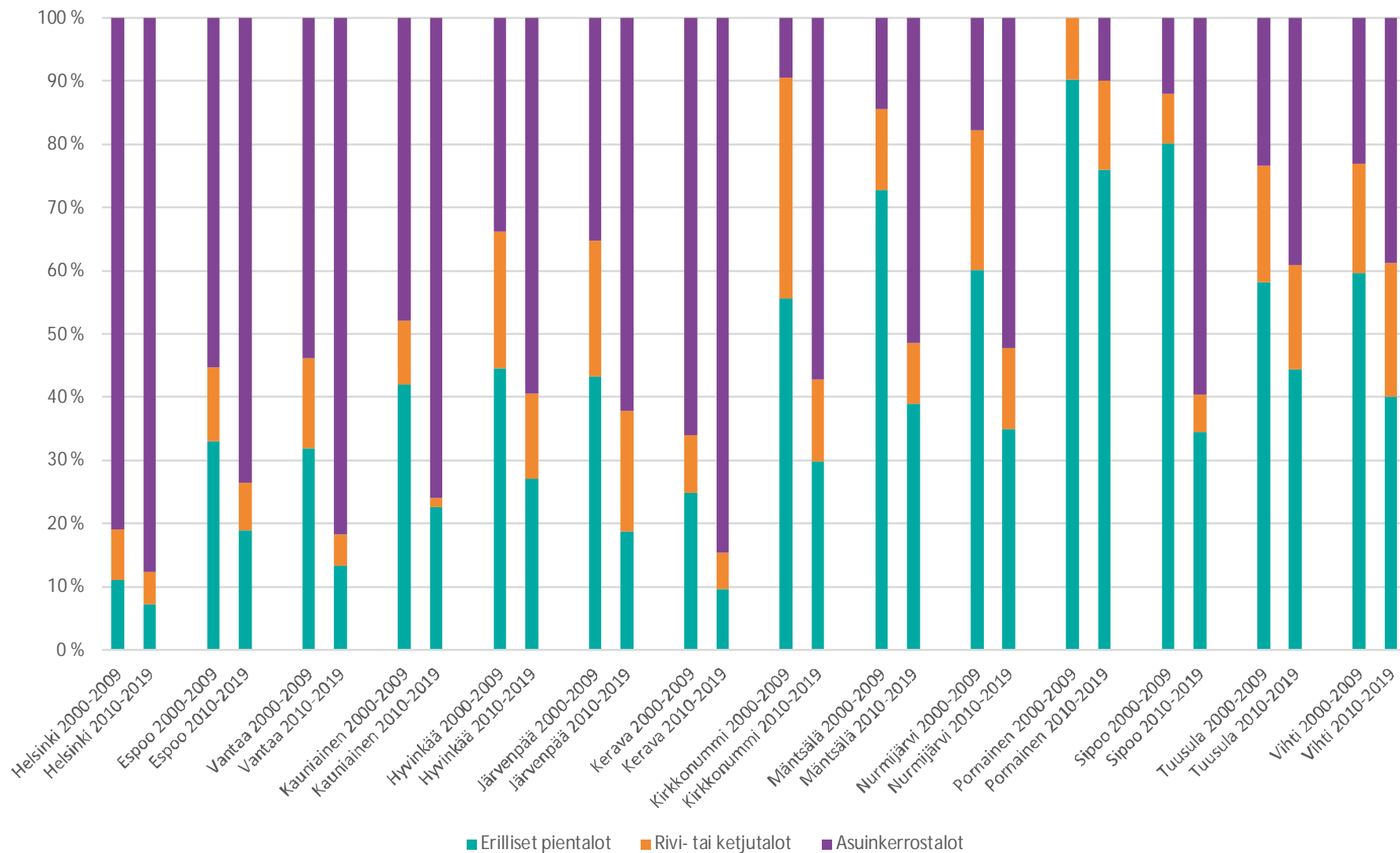
- Vuosikymmenittäin tarkasteltuna suurin osuus on 1970-luvulla rakennetuilla asunnoilla (16 %) ja toiseksi suurin osuus 2010-luvulla rakennetuilla asunnoilla (15 %)
- Uutta asuntokantaa on runsaasti, sillä vuodesta 2000 lähtien rakennettujen asuntojen osuus on reilu neljännes asuntokannasta (27 %)

Asuntokanta (31.12.2019) ja asuntotuotanto 2010-2019 talotyyppin mukaan



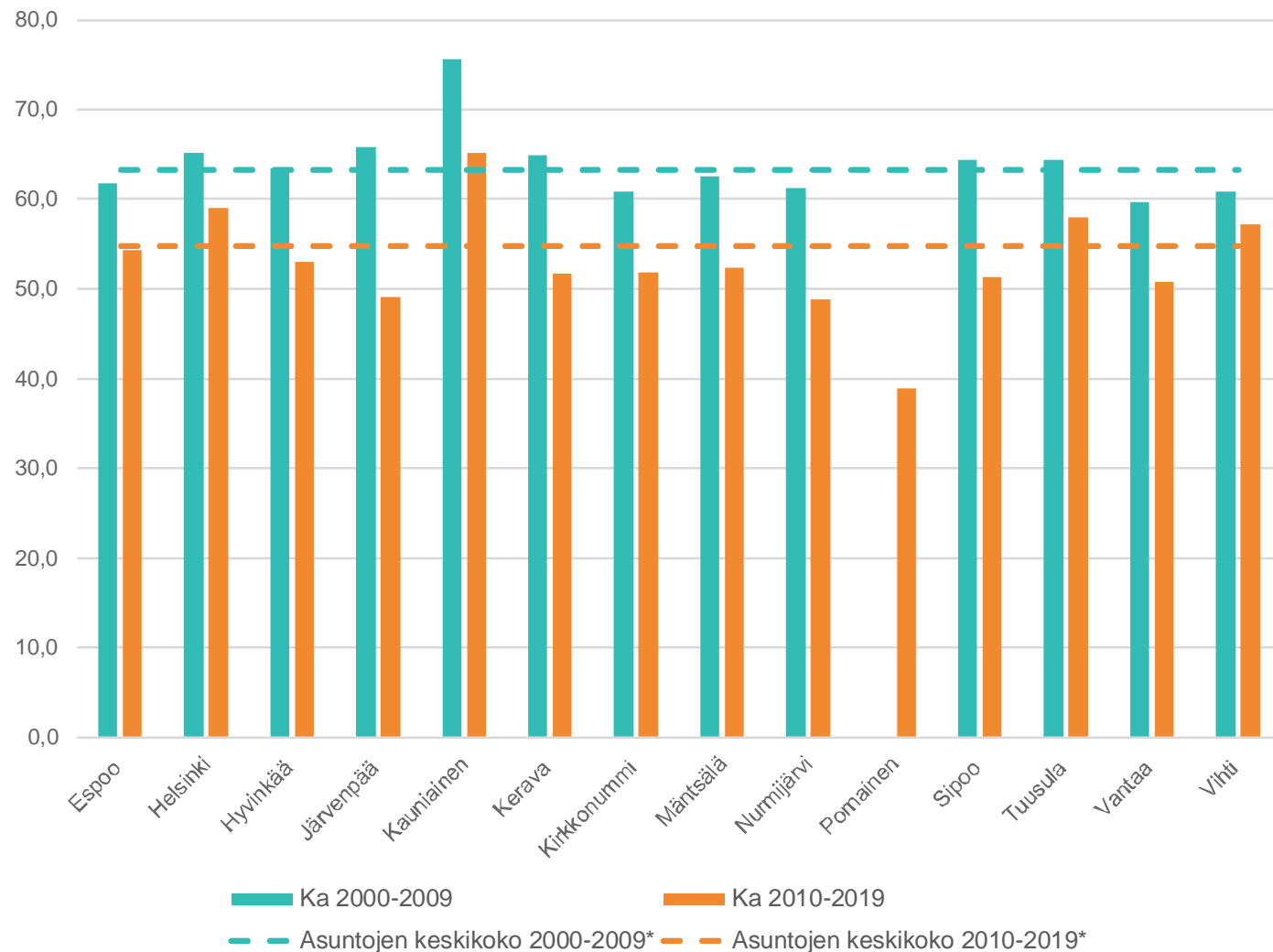
- Pääkaupunkiseudun asuntokanta ja -tuotanto ovat kerrostalovaltaisia, KUUMA-kunnissa asuntokanta on pientalovaltaista
- KUUMA-kuntien 2010-luvun asuntotuotannossa on nähtävissä käänne pientalotuotannosta kerrostalotuotantoon

Asuntotuotanto talotyyppin mukaan 2000-2019 kunnittain



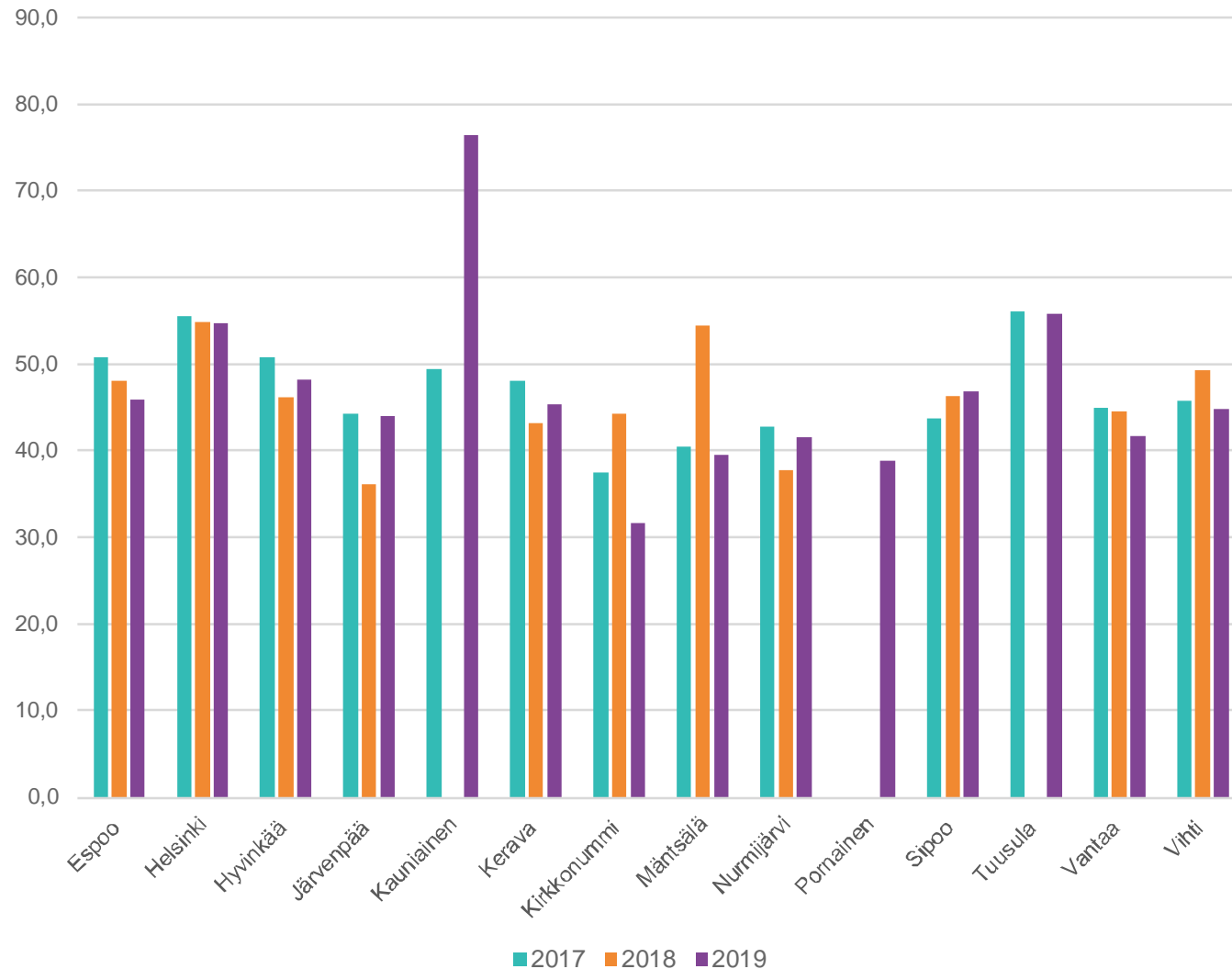
- 2010-luvun asuntotuotannossa kerrostalojen osuus tuotannosta on kaikissa Helsingin seudun kunnissa suurempi kuin 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä
- Suurin suhteellinen muutos ollut Sipoossa ja Kirkkonummella

Uusien kerrostaloasuntojen keskimääräinen huoneistokoko 2000-2019



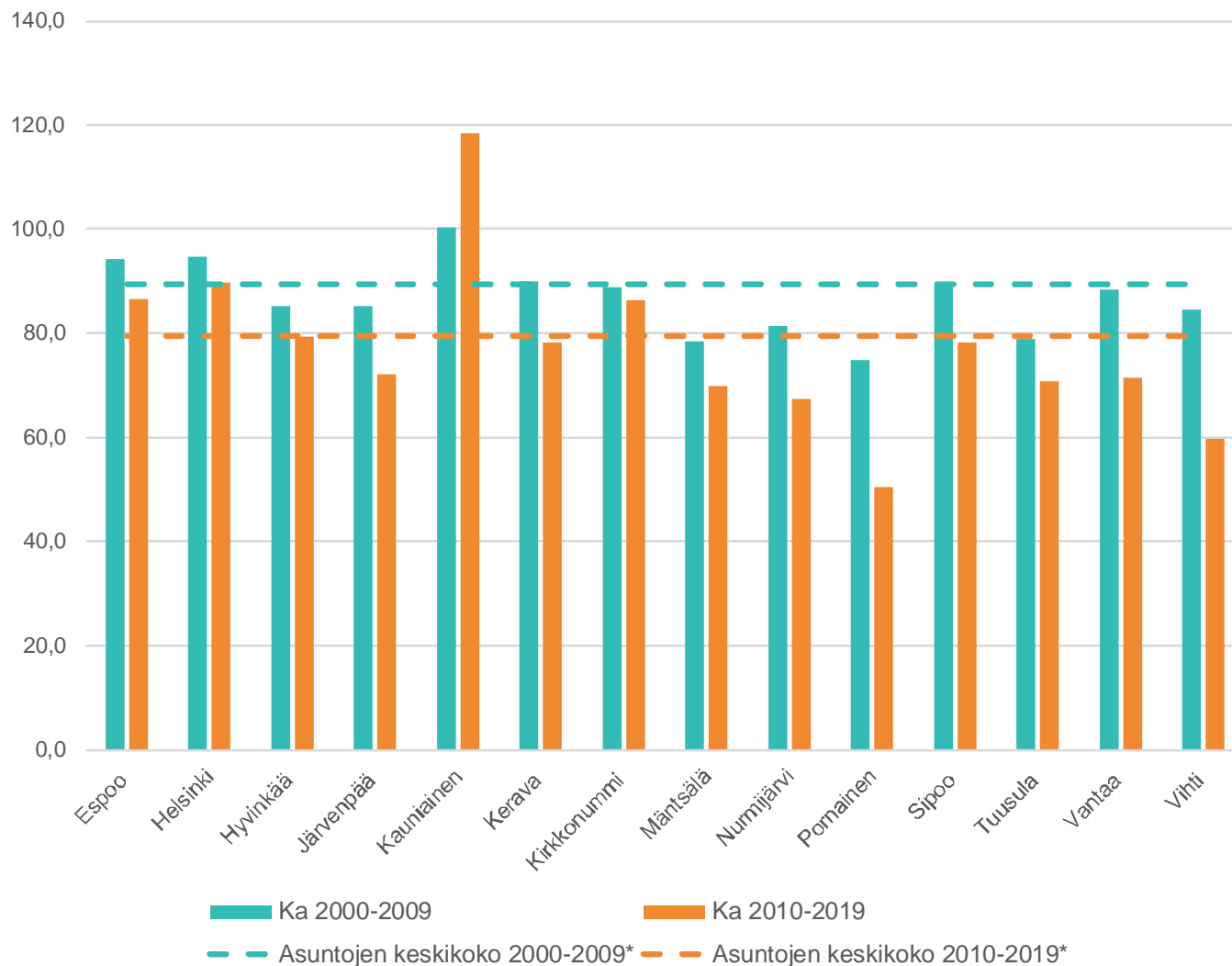
- Helsingin seudulle 2010-luvulla valmistuneiden uusien kerrostaloasuntojen keskimääräinen koko on selkeästi pienentynyt verrattuna vuosiin 2000-2009
- Keskimääräinen huoneistokoko kerrostaloasunnoissa on ollut 63 huoneistoneliömetriä vuosina 2000-2009 ja 55 huoneistoneliömetriä vuosina 2010-2019

Uusien kerrostaloasuntojen keskimääräinen huoneistokoko 2017-2019



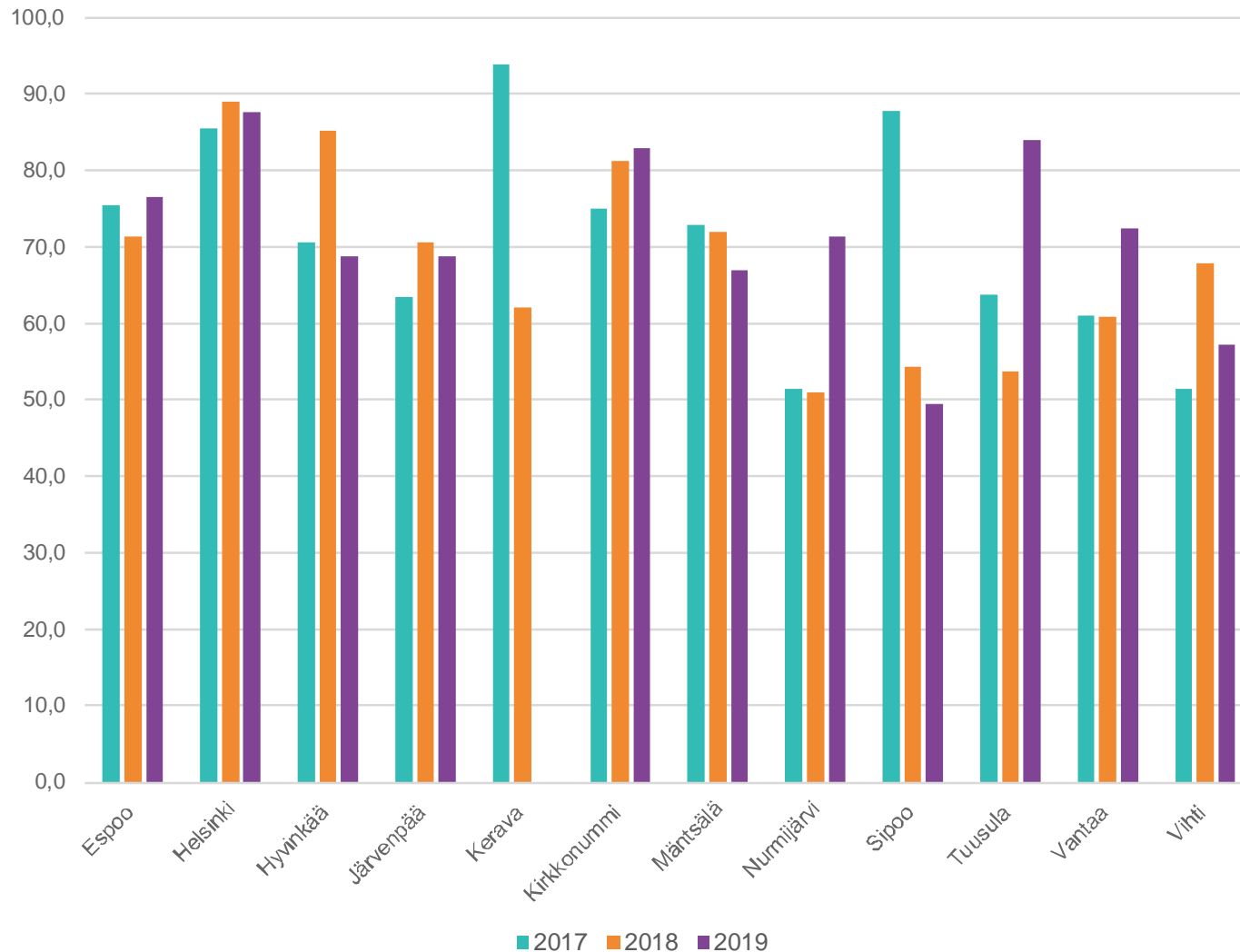
- Huoneistotyypeistä yksiöiden keskipinta-ala on suurimmissa kaupungeissa pienentynyt suhteellisesti eniten vuodesta 2010 lähtien ([Tilastokeskus 2020](#))
- Vuonna 2019 keskimäärin suurimmat kerrostaloasunnot valmistuivat Kauniaisiin (76,4 h-m²), pienimmät Kirkkonummelle (31,6 h-m²)

Uusien rivitaloasuntojen keskimääräinen huoneistokoko 2000-2019



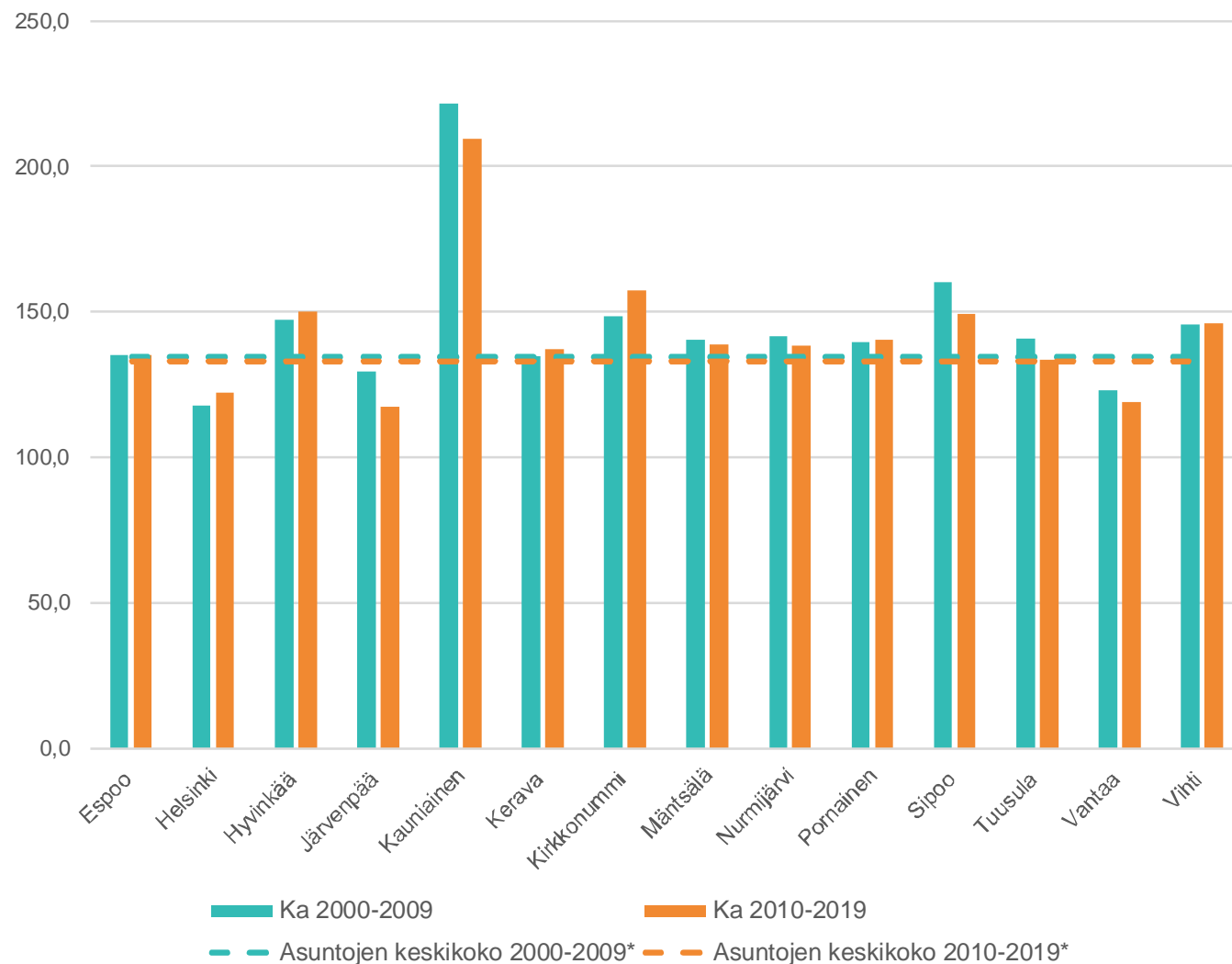
- Helsingin seudulle 2010-luvulla valmistuneiden uusien rivitaloasuntojen keskimääräinen koko on pienentynyt verrattuna vuosiin 2000-2009 kaikissa kunnissa Kauniaista lukuun ottamatta
- Keskimääräinen huoneistokoko rivitaloasunnoissa on ollut 90 huoneistoneliömetriä vuosina 2000-2009 ja 80 huoneistoneliömetriä vuosina 2010-2017

Uusien rivitaloasuntojen keskimääräinen huoneistokoko 2017-2019



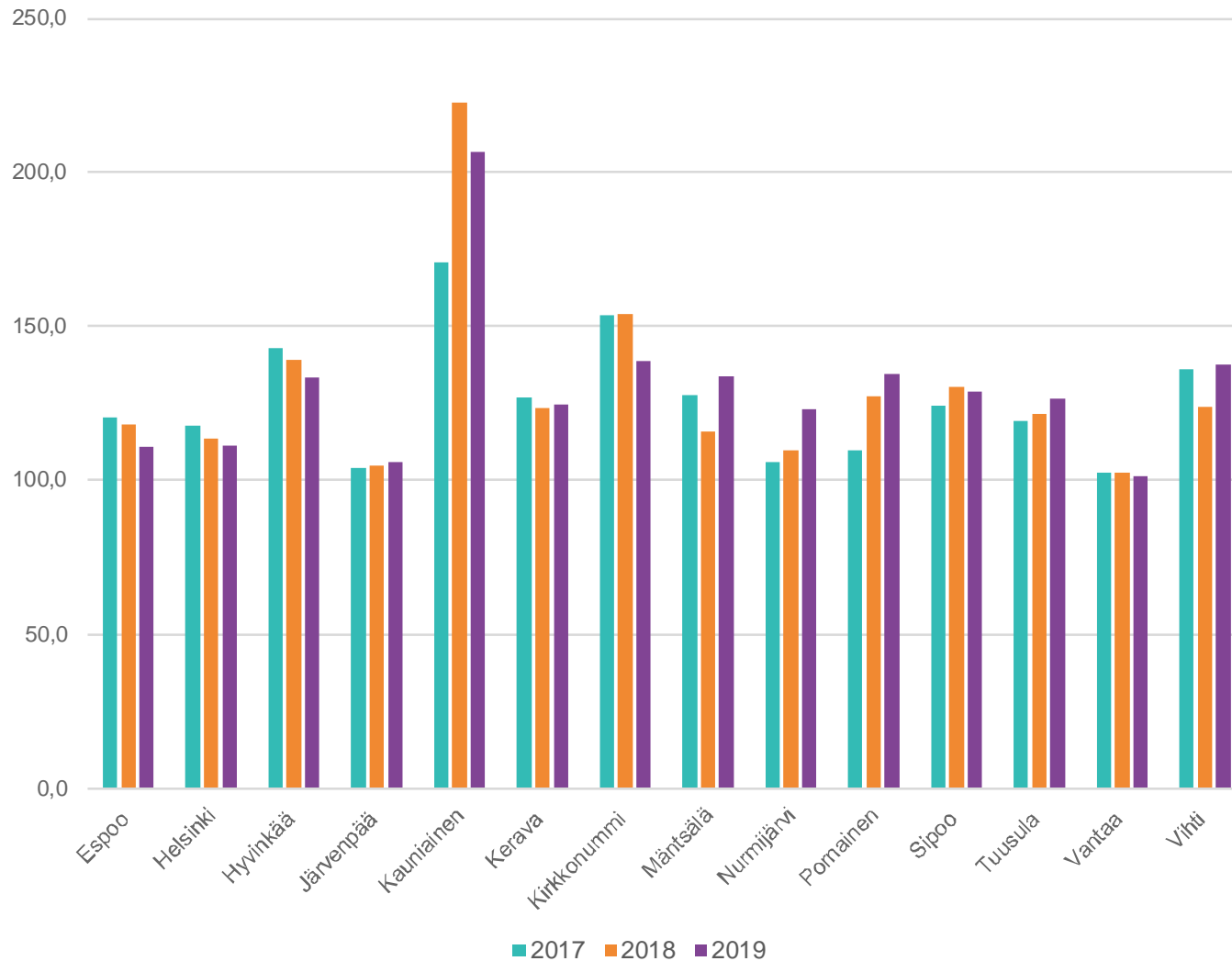
- Rivitaloasuntojen keskikoon kehityksessä on kuntien välillä hajontaa
- Vuonna 2019 keskimäärin suurimmat rivitaloasunnot valmistuivat Helsinkiin (87,6 h-m²), Tuusulaan (83,9 h-m²) ja Kirkkonummelle (82,8 h-m²)
- Keskimäärin pienimmät rivitaloasunnot valmistuivat Sipooseen (49,5 h-m²)

Uusien omakotitalojen keskimääräinen huoneistokoko 2000-2019



- Helsingin seudulle 2000-luvulla valmistuneiden uusien omakotitalojen keskikoko on vaihtelua molempiin suuntiin
- Keskimääräinen huoneistokoko omakotitaloissa on ollut 135 huoneistoneliömetriä vuosina 2000-2009 ja 133 huoneistoneliömetriä vuosina 2010-2019

Uusien omakotitalojen keskimääräinen huoneistokoko 2017-2019

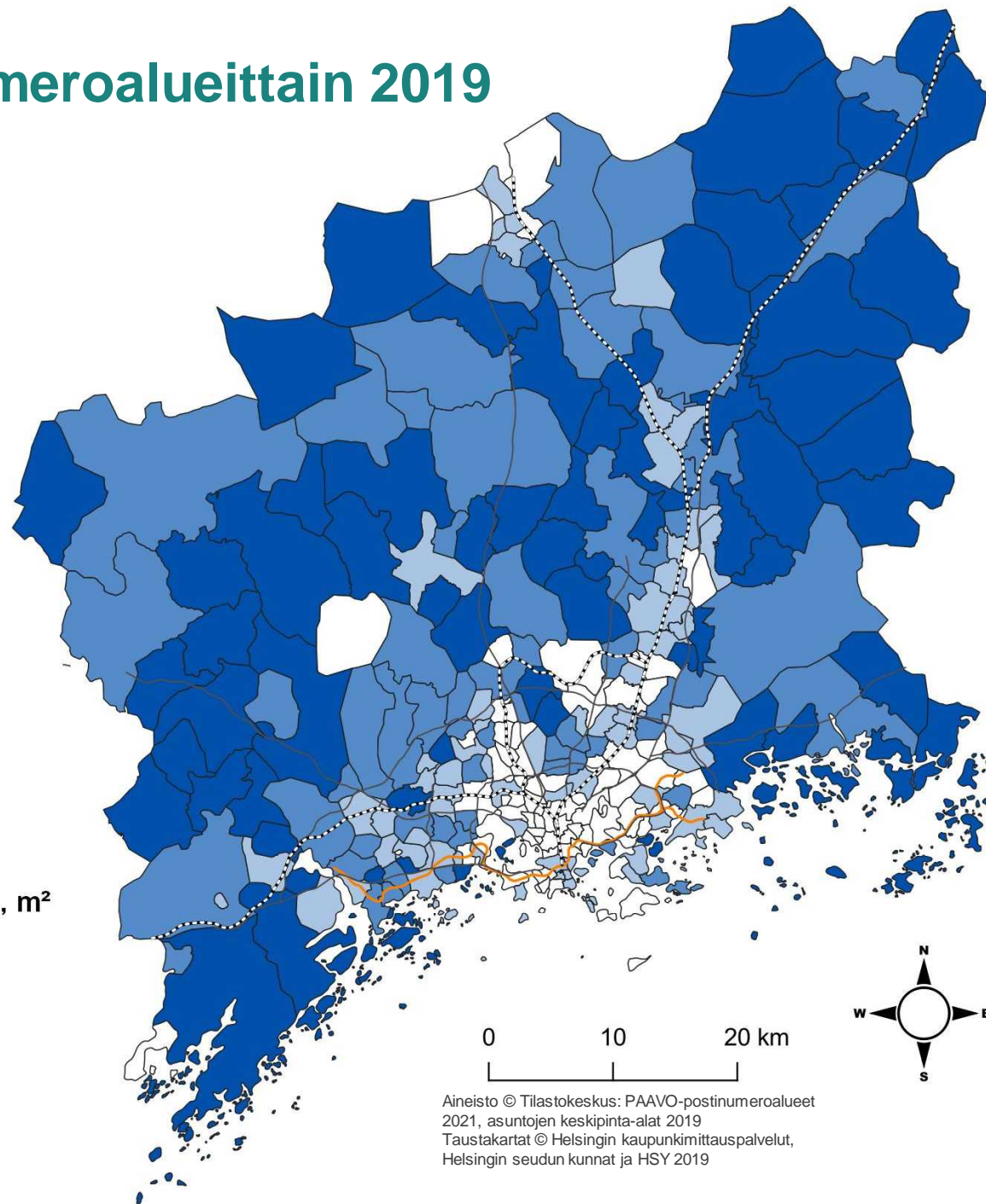
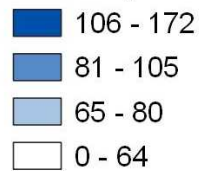


- Vuosina 2017-2019 keskimäärin suurimmat omakotitalot ovat valmistuneet Kauniaisiin
- Keskimäärin pienimmät omakotitalot valmistuivat vuonna 2019 Vantaalle (101,2 h-m²) ja Järvenpähän (106 h-m²)

Asuntojen keskipinta-alat postinumeroalueittain 2019

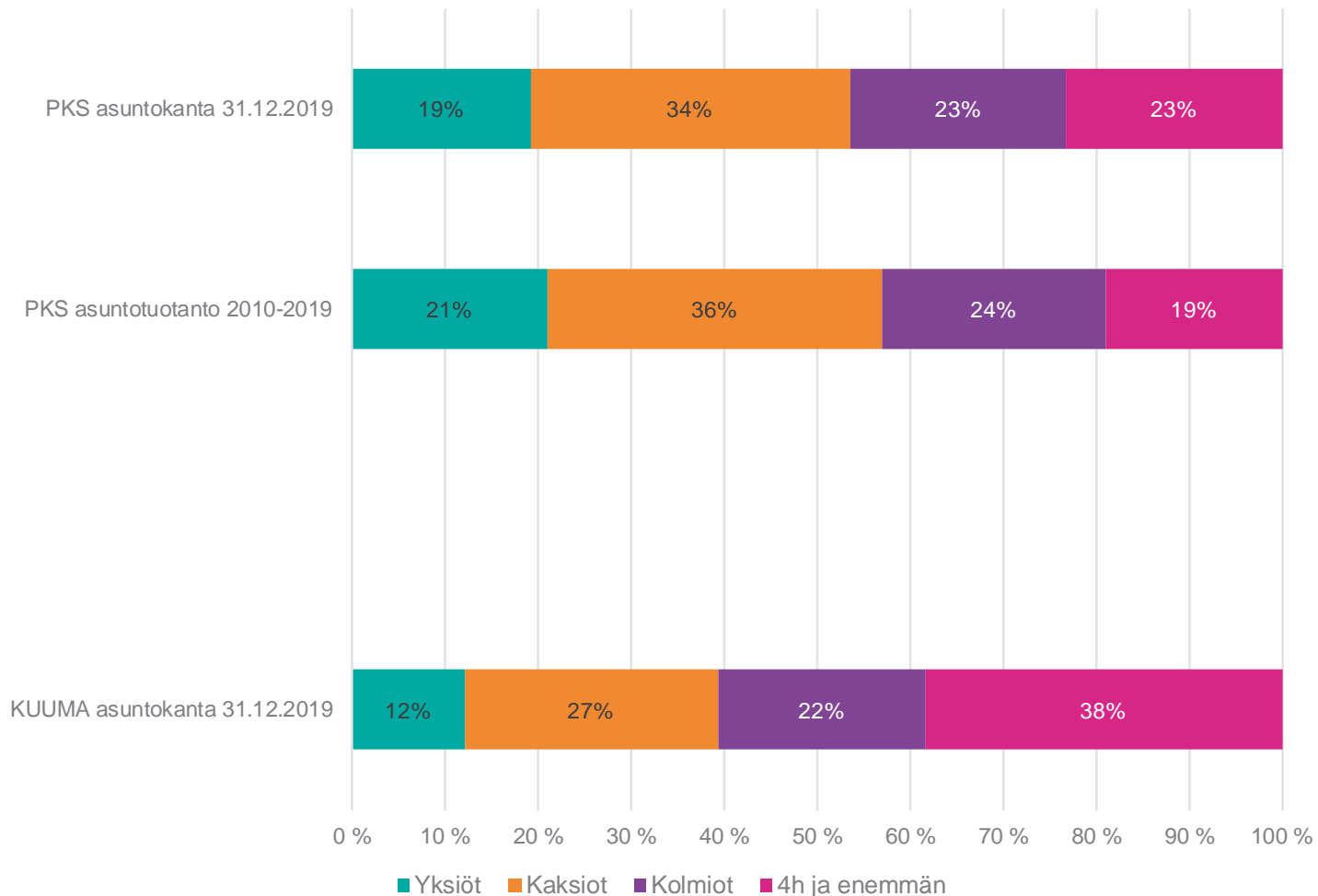
- Pinta-alaltaan suurimmat asunnot sijaitsivat vuonna 2019 Espoon Suvisaaristossa (172,0 m²), Helsingin Östersundomissa (161,6 m²) ja Kirkkonummen Luomassa (143,0 m²)
- Pinta-alaltaan pienimmät asunnot puolestaan sijaitsivat Helsingin Sörnäisissä (39,4 m²) ja Etu-Vallila-Alppilassa (41,7 m²) sekä Espoon Otaniemessä (43,8 m²)

Asuntojen keskipinta-ala, m²



Aineisto © Tilastokeskus: PAAVO-postinumeroalueet
2021, asuntojen keskipinta-alat 2019
Taustakartat © Helsingin kaupunkimittaustalutus,
Helsingin seudun kunnat ja HSY 2019

Asuntokanta (31.12.2019) ja asuntotuotanto (PKS) 2010-2019 huoneistotyyppin mukaan



- Pääkaupunkiseudulla yksiöiden ja kaksioiden osuus asuntokannasta on yhteensä 53 % (2010-luvun tuotannossa 57 %) ja KUUMA-kunnissa 39 %
- KUUMA-kuntien asuntokannasta 38 % on neliöitä tai sitä suurempia asuntoja johtuen pientalovaltaisuudesta
- Tällä hetkellä asuntotuotannossa on näkyvissä painottumista (pienempiin) kerrostaloasuntoihin myös KUUMA-kunnissa

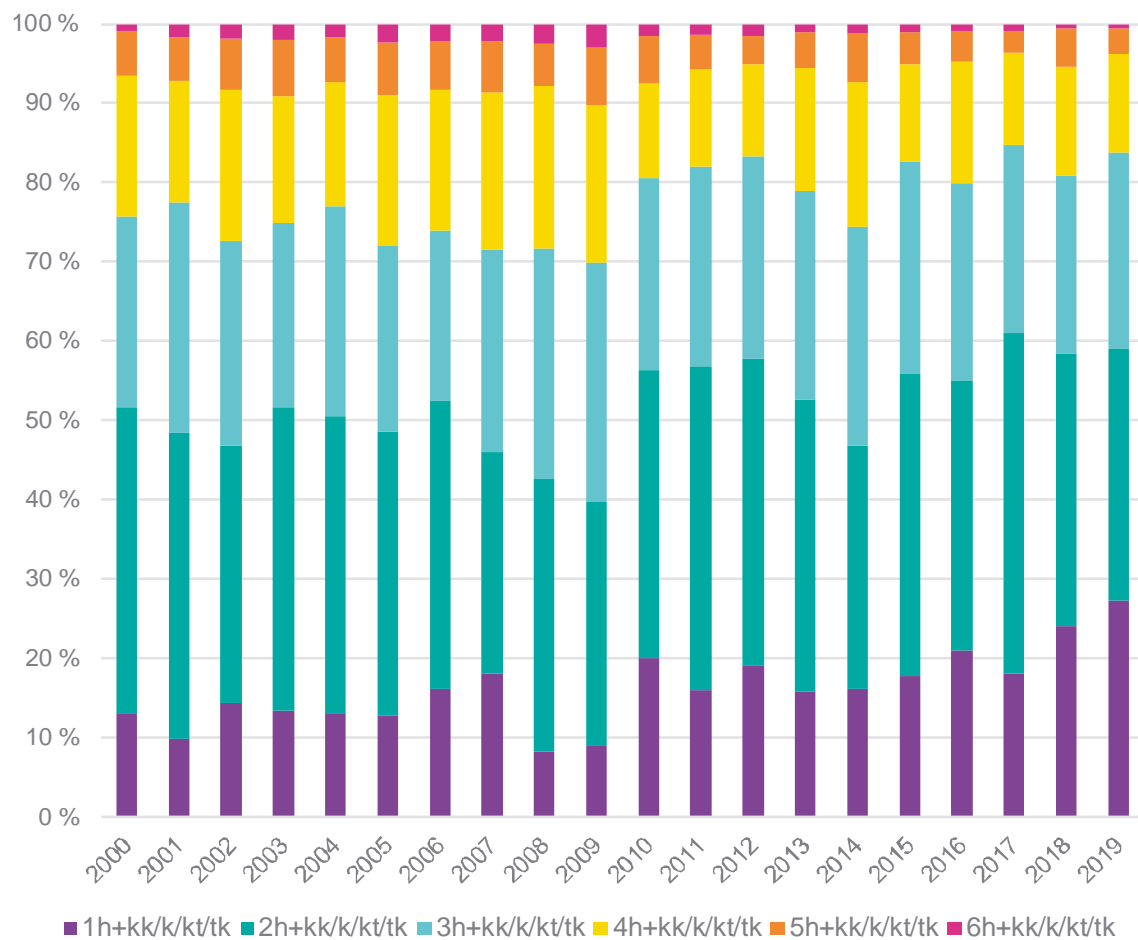
Asuntotuotanto huoneistotyyppin mukaan 2000-2019



- Yksiöiden ja kaksioiden osuus asuntotuotannosta on kasvanut 2010-luvulla verrattuna 2000-luvun ensimmäiseen vuosikymmeneen
- Osuuksissa on kuitenkin vaihtelua kunnittain eli kaikissa kunnissa muutos ei ole ollut yhtä suuri
- Asuntosijoittamiseen erikoistuneet rahastot sekä yksityishenkilöiden asuntosijoittaminen lisäävät osaltaan pienten asuntojen tarjontaa Helsingin seudulla
- Tilastokeskuksen selvityksen mukaan sekä asuntokaupan että asuntokannan perusteella sijoitusasunnoiksi pääteltävistä asunnoista yli 85 prosenttia on yksiöitä tai kaksioita
- Pienten asuntojen kysyntää lisääviä tekijöitä ovat asutuskuntien koon pieneneminen, asumiskustannusten kohoaminen ja kaupungistuminen

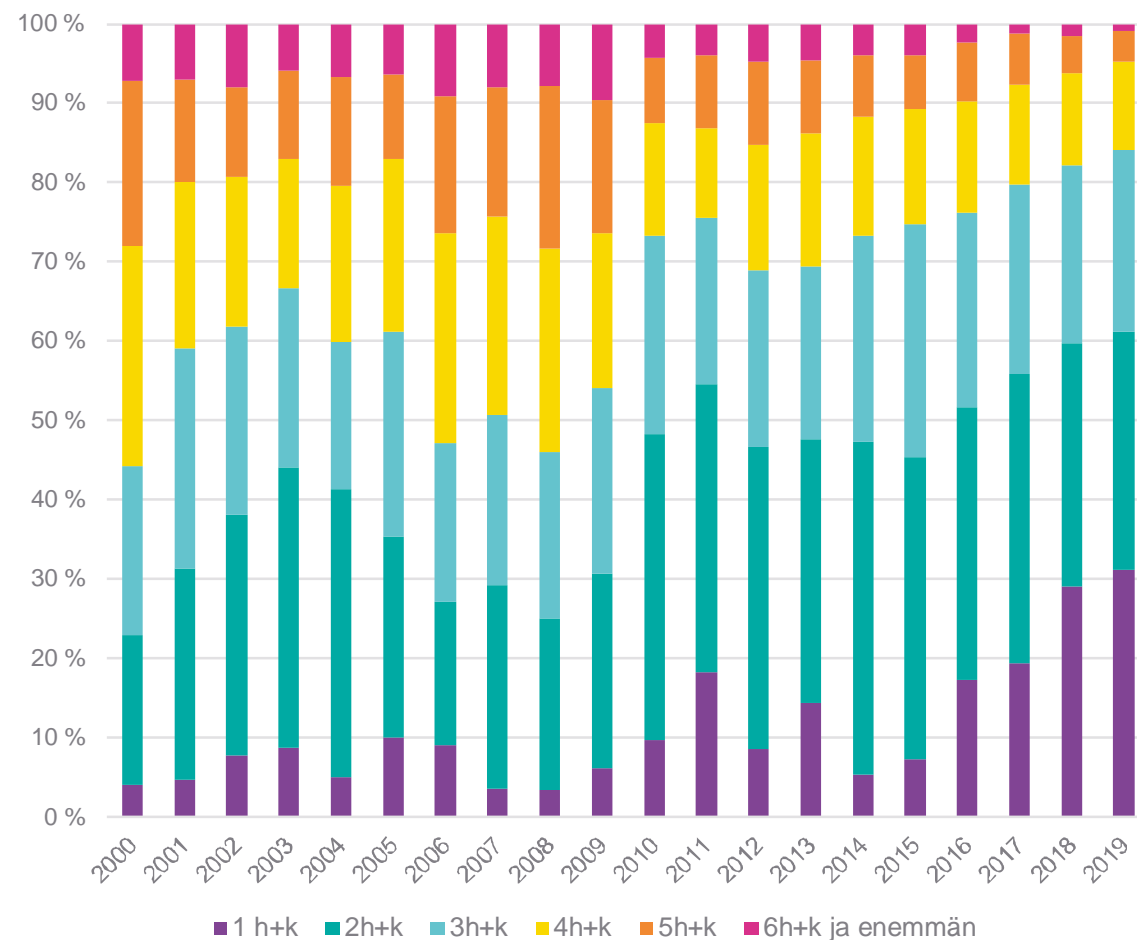
Asuntotuotanto huoneistotyyppin mukaan 2000-2019 kunnittain

Helsingin asuntotuotanto huoneistotyyppin mukaan 2000-2019



Lähde: Helsingin kaupunki

Espoon asuntotuotanto huoneistotyyppin mukaan 2000-2019



Lähde: Espoon kaupunki



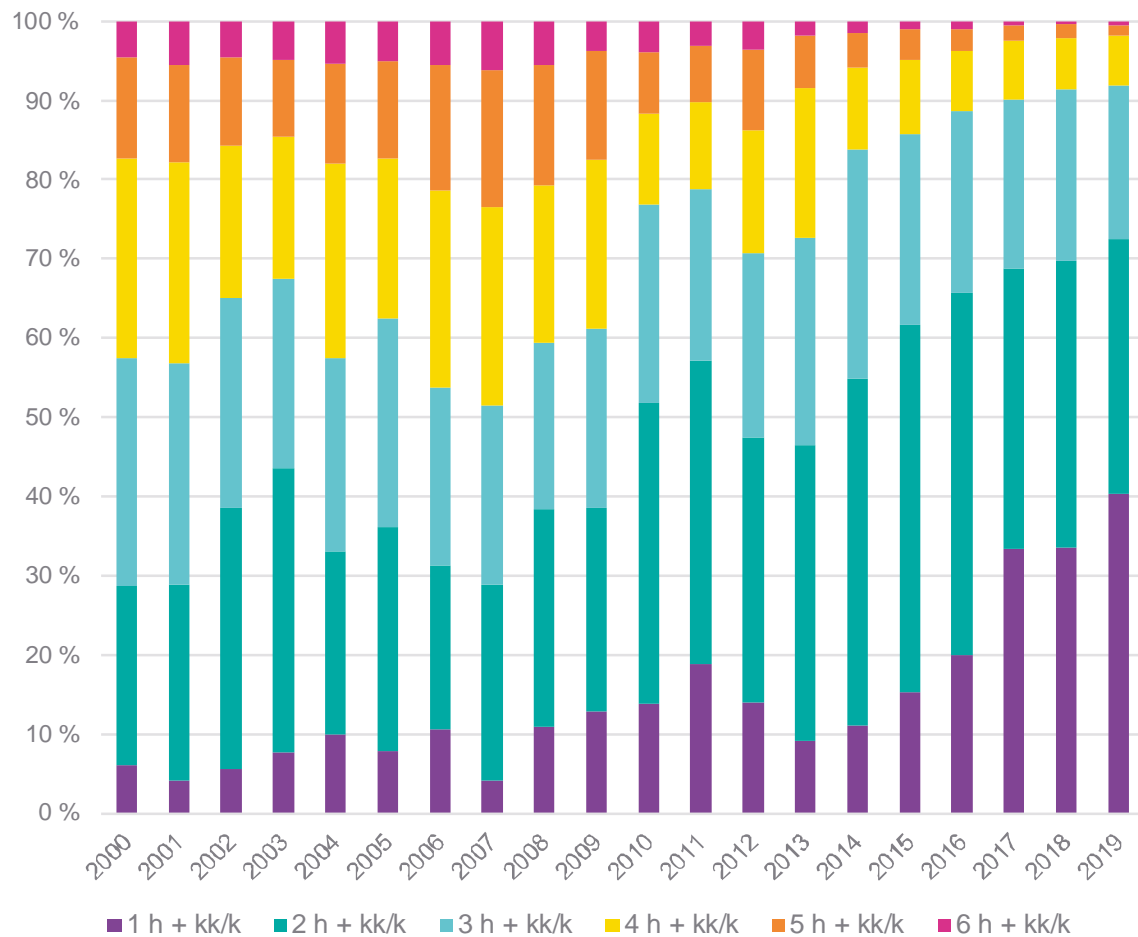
HSY

17.3.2021

Asumisen ilmiöt Helsingin seudulla 2021

Asuntotuotanto huoneistotyyppin mukaan 2000-2019 kunnittain

Vantaan asuntotuotanto huoneistotyyppin mukaan 2000-2019

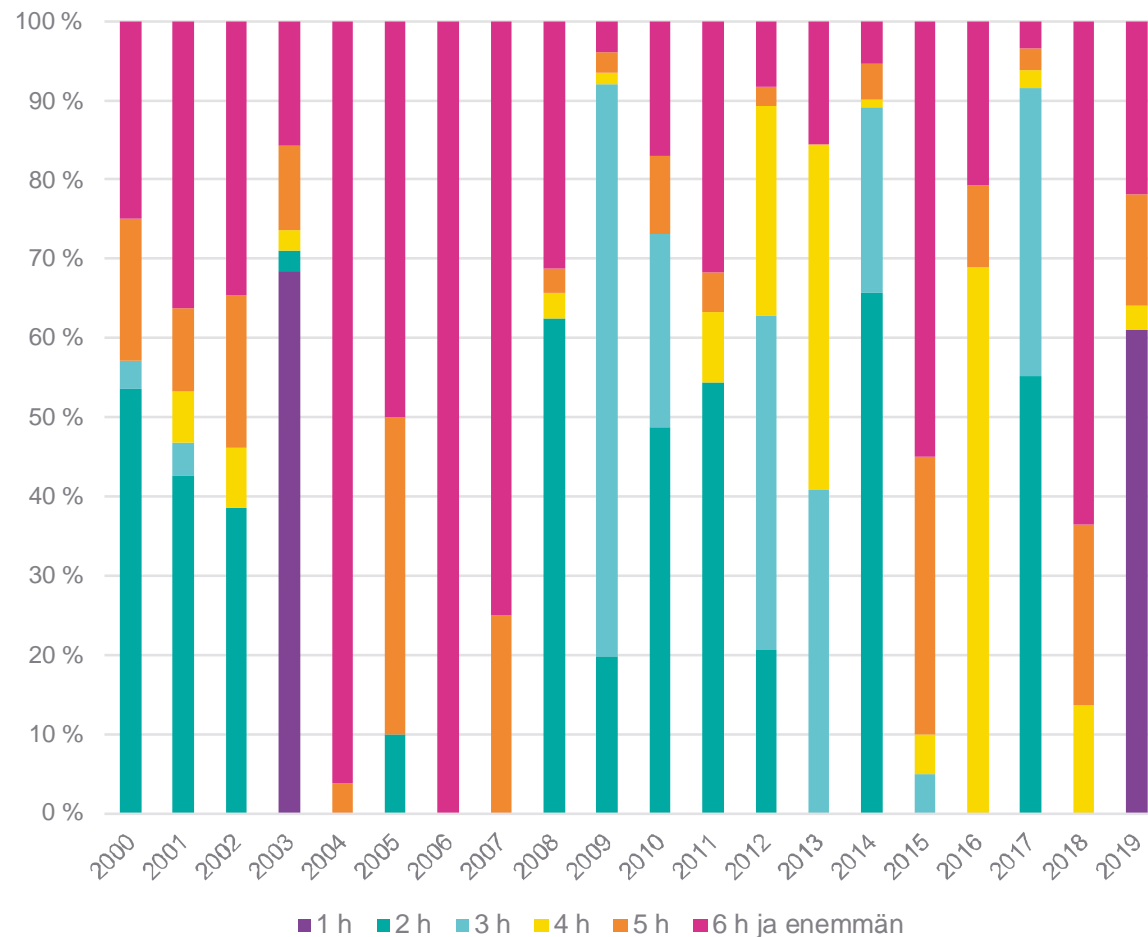


Lähde: Vantaan kaupunki



17.3.2021

Kauniaisten asuntotuotanto huoneistotyyppin mukaan 2000-2019



Lähde: Kauniaisten kaupunki

Asumisen ilmiöt Helsingin seudulla 2021

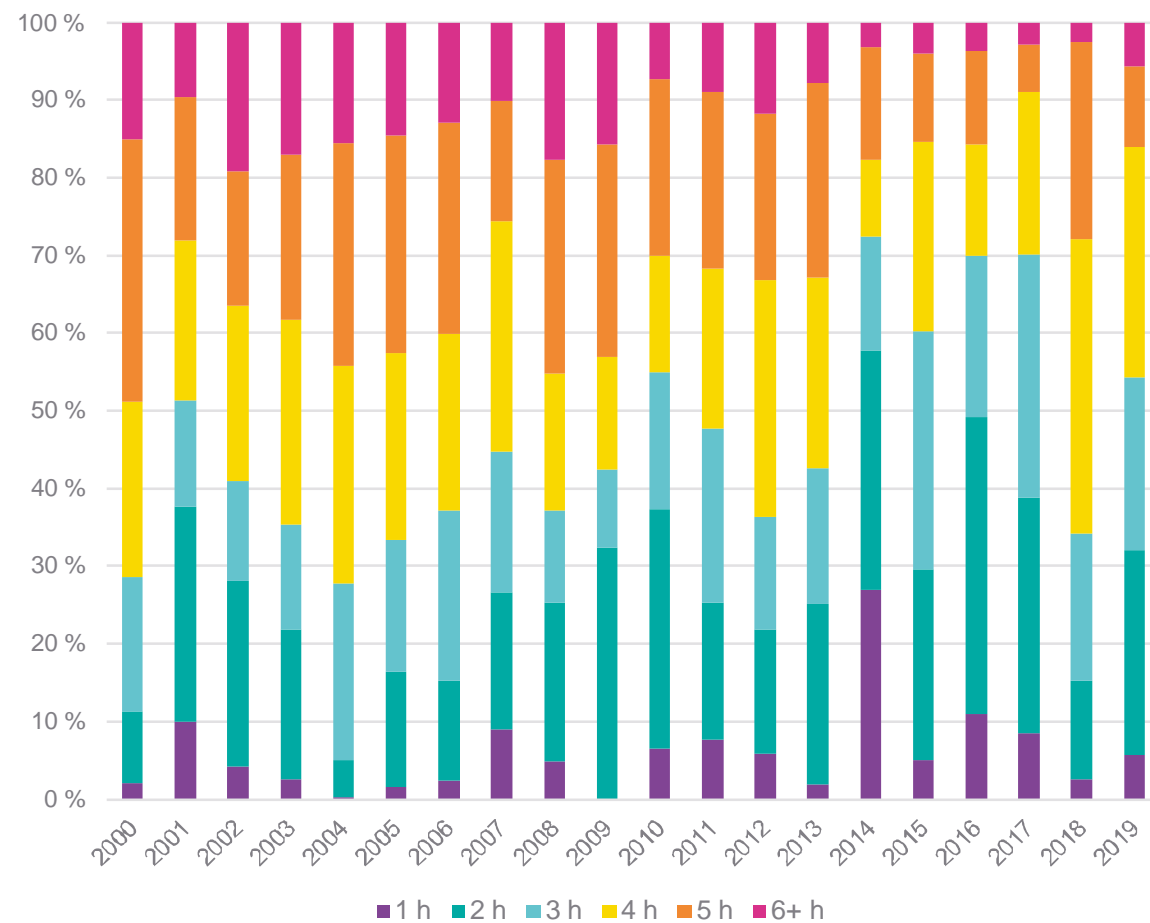
Asuntotuotanto huoneistotyyppin mukaan 2000-2019 kunnittain

Keravan asuntotuotanto huoneistotyyppin mukaan 2000-2019



Lähde: Keravan kaupunki

Tuusulan asuntotuotanto huoneistotyyppin mukaan 2000-2019



Lähde: Tuusulan kunta



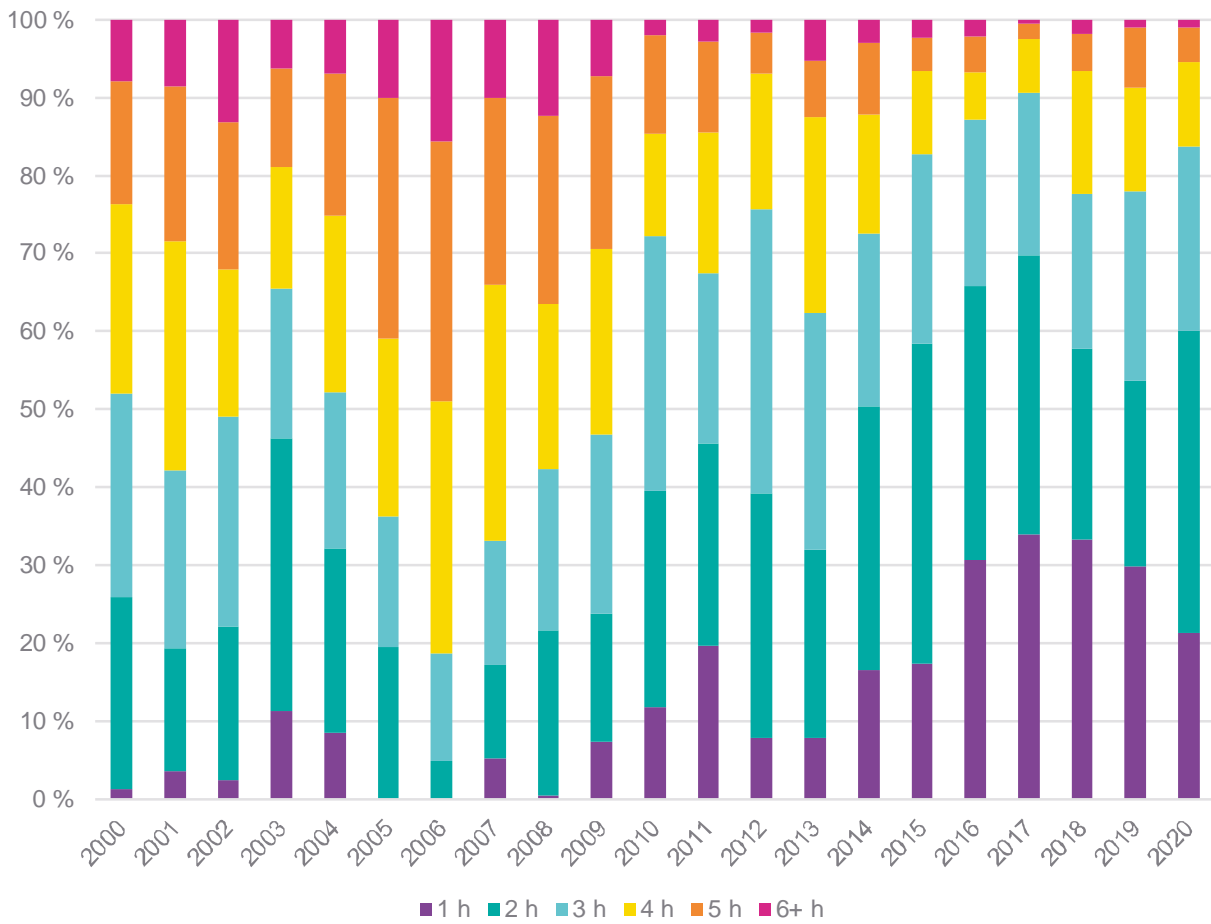
HSY

17.3.2021

Asumisen ilmiöt Helsingin seudulla 2021

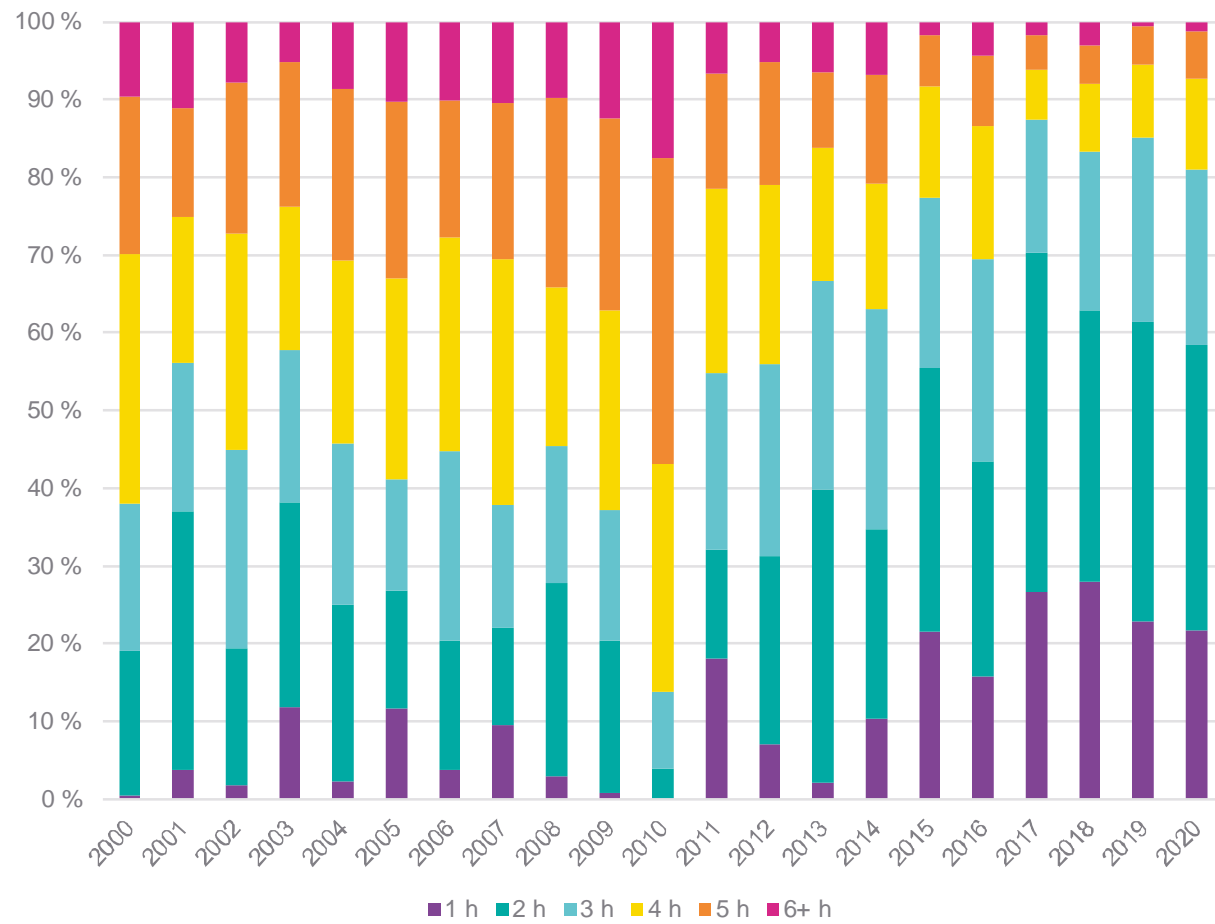
Asuntotuotanto huoneistotyyppin mukaan 2000-2020 kunnittain

Järvenpään asuntotuotanto huoneistotyyppin mukaan 2000-2020



Lähde: Järvenpään kaupunki

Hyvinkään asuntotuotanto huoneistotyyppin mukaan 2000-2020



Lähde: Hyvinkään kaupunki

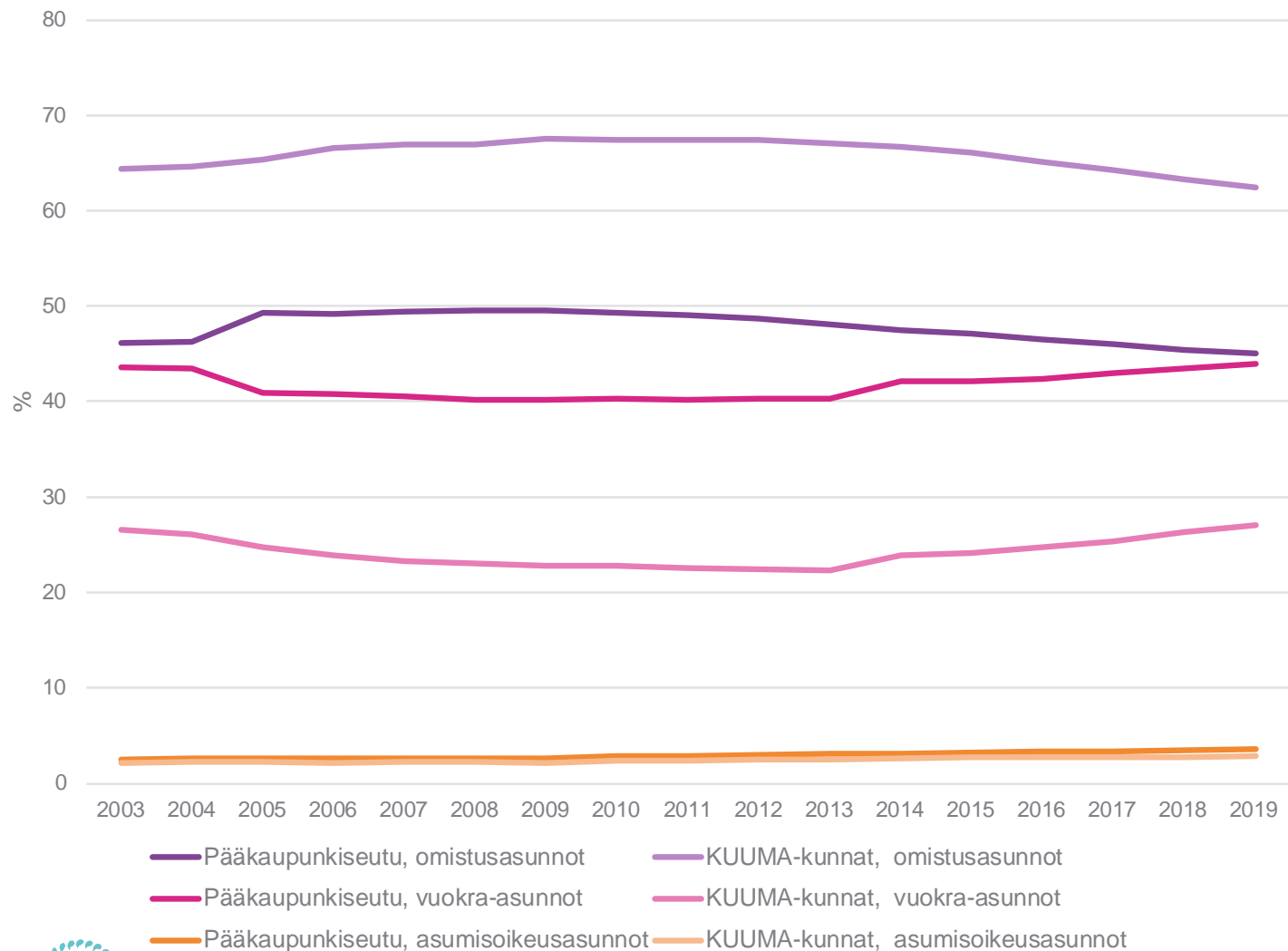


HSY

17.3.2021

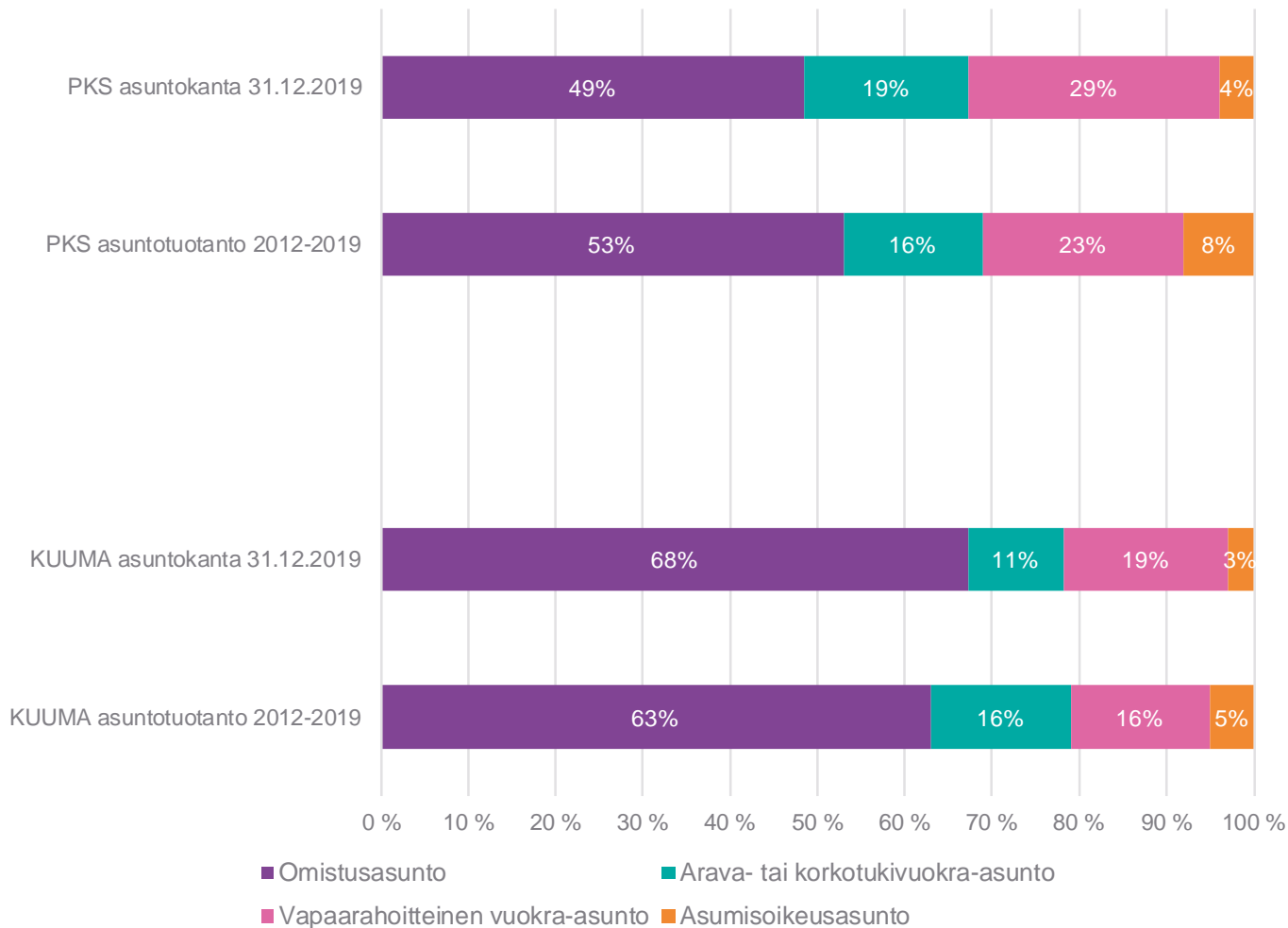
Asumisen ilmiöt Helsingin seudulla 2021

Omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasuntojen osuudet asuntokannasta 2003-2019



- Omistusasuntojen osuus asuntokannasta on kääntynyt hienoiseen laskuun sekä pääkaupunkiseudulla että KUUMA-kunnissa
- Vastaavasti vuokra-asumisen osuus on lievässä nousussa
- Asumisoikeusasunnoissa osuudet ovat kasvaneet vuodesta 2003 vuoteen 2019 pääkaupunkiseudulla 2,6 prosentista 3,6 prosenttiin ja KUUMA-kunnissa 2,2 prosentista 2,9 prosenttiin

Asuntokanta (31.12.2019) ja asuntotuotanto 2012-2019 hallintamuodon mukaan

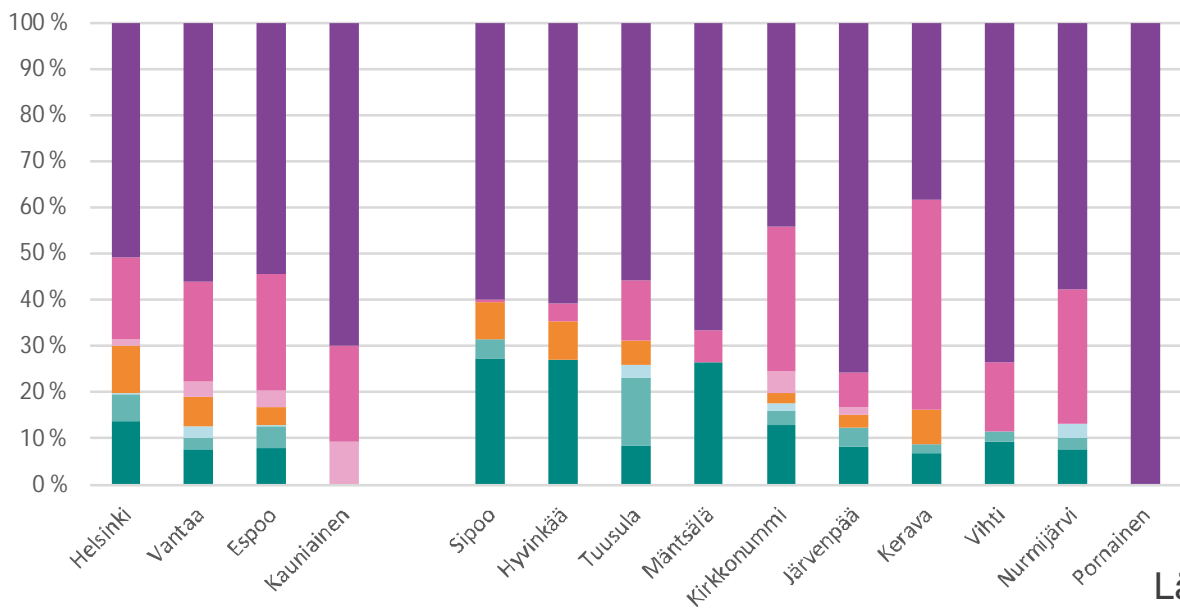
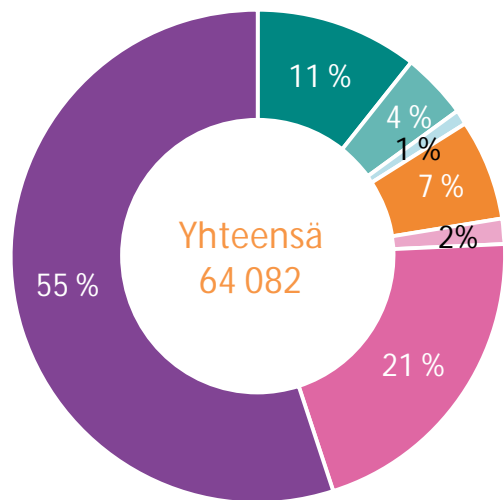


Lähde: Tilastokeskus, MAL-seuranta/ Helsingin seudun kunnat

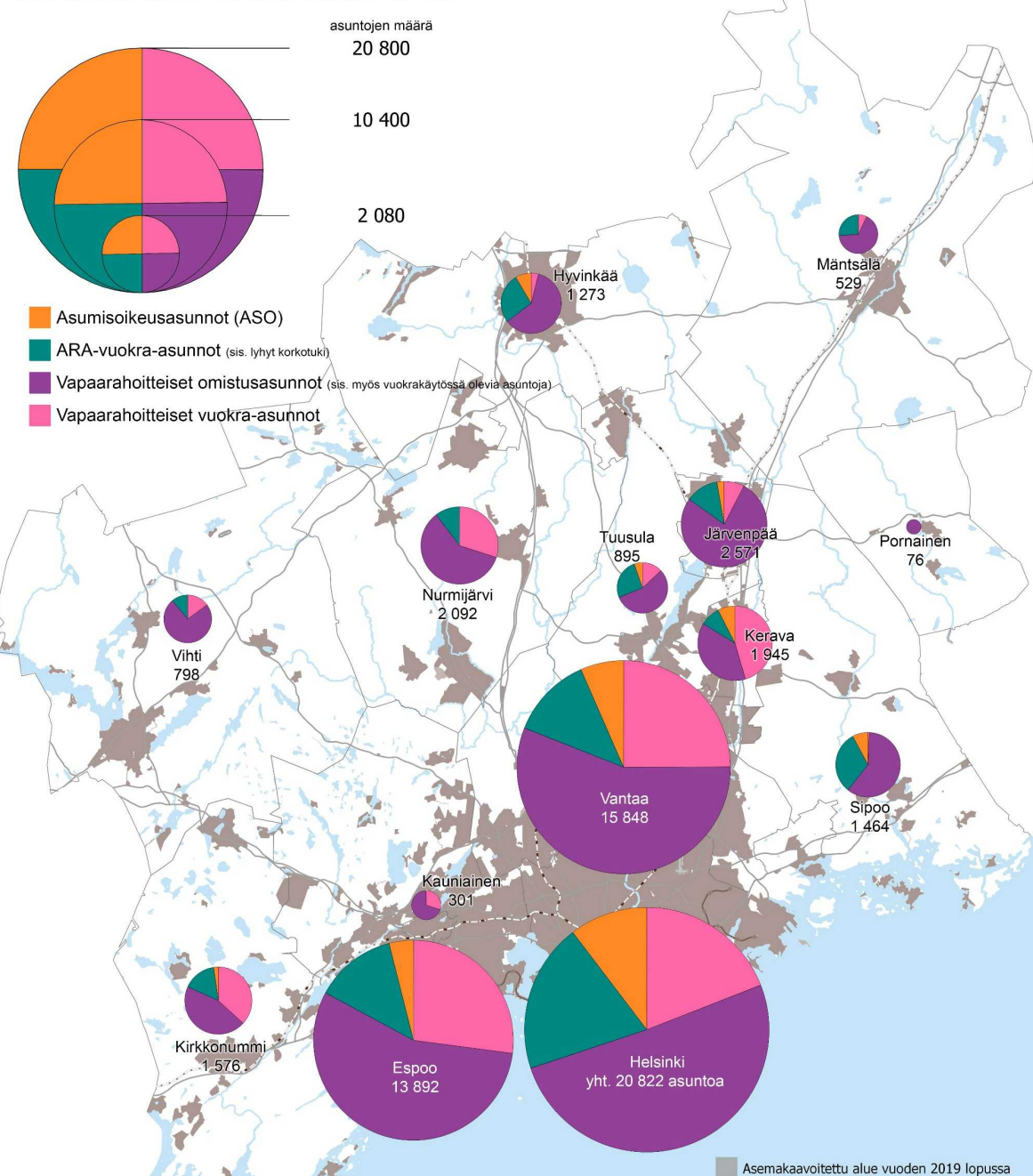
- Omistusasuminen on KUUMA-kunnissa vallitseva asumismuoto, pääkaupunkiseudulla hieman alle puolet asunnoista on omistusasuntoja
- Asuntotuotannossa on huomioitava, että osa omistustuotannosta päättyy vuokra-asuntokäyttöön
- Asuntorahastojen tulo markkinoille on lisääntynyt/vahvistanut kyseistä ilmiötä
- Tilastokeskuksen mukaan yli puolet vuonna 2019 myydyistä yksioista myytiin sijoittajille
- Näistä 18 prosenttia sijaitsi Helsingissä
- Sen sijaan kolmiosta tai sitä suuremmista osakehuoneistoista lähes 90 prosenttia päättyi ostajan omaan käyttöön

Valmistuneet asunnot hallintamuodoittain Helsingin seudulla 2016-2019

- ARA-vuokra pitkä korkotuki
- ARA-vuokra erityisryhmät
- ARA-vuokra, lyhyt korkotuki
- Asumisoikeus
- Vuokra, valtion täytetakaos
- Vapaarahoitteinen vuokra
- Vapaarahoitteinen omistus

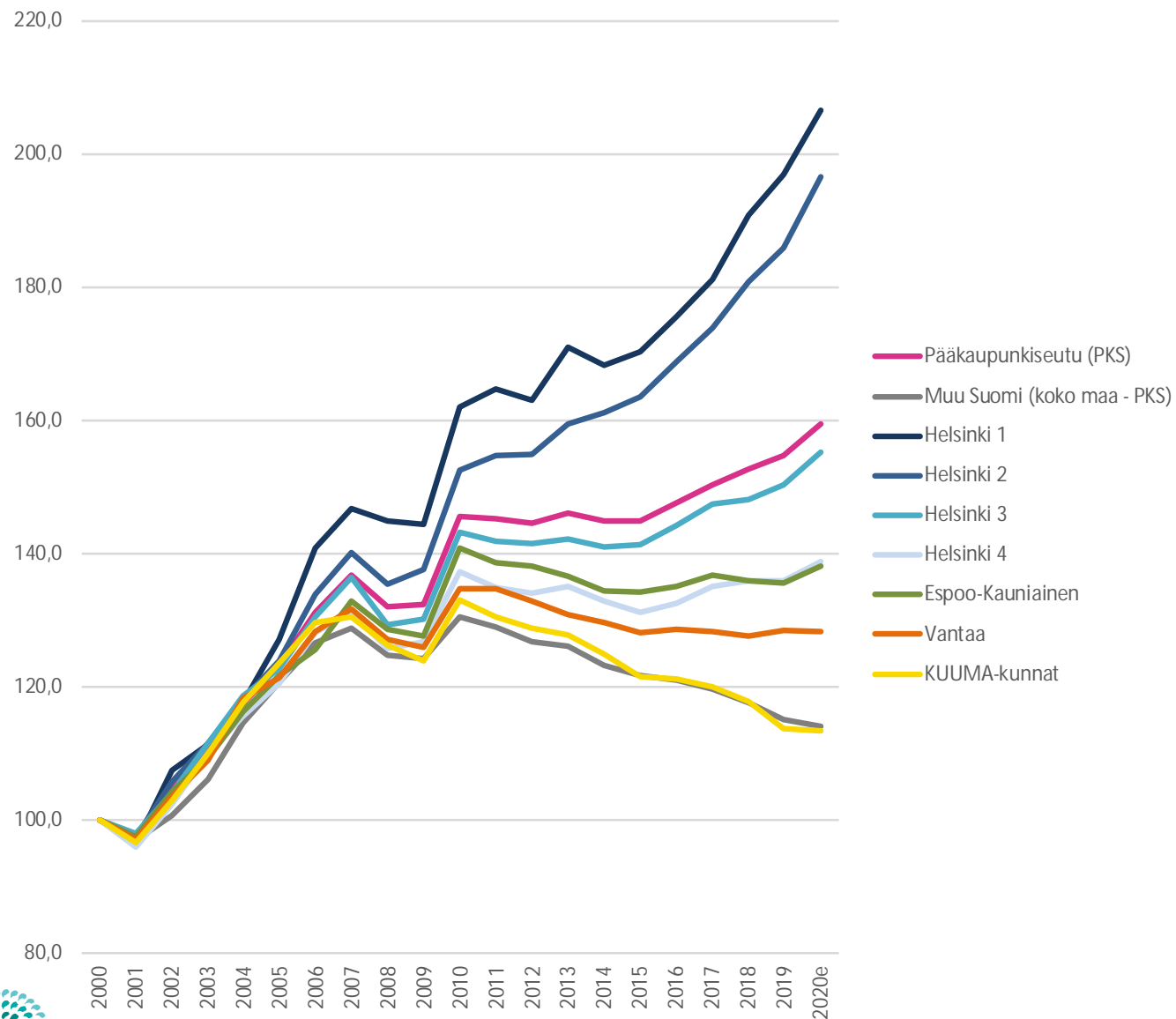


Valmistuneet asunnot hallintamuodoittain 2016-2019



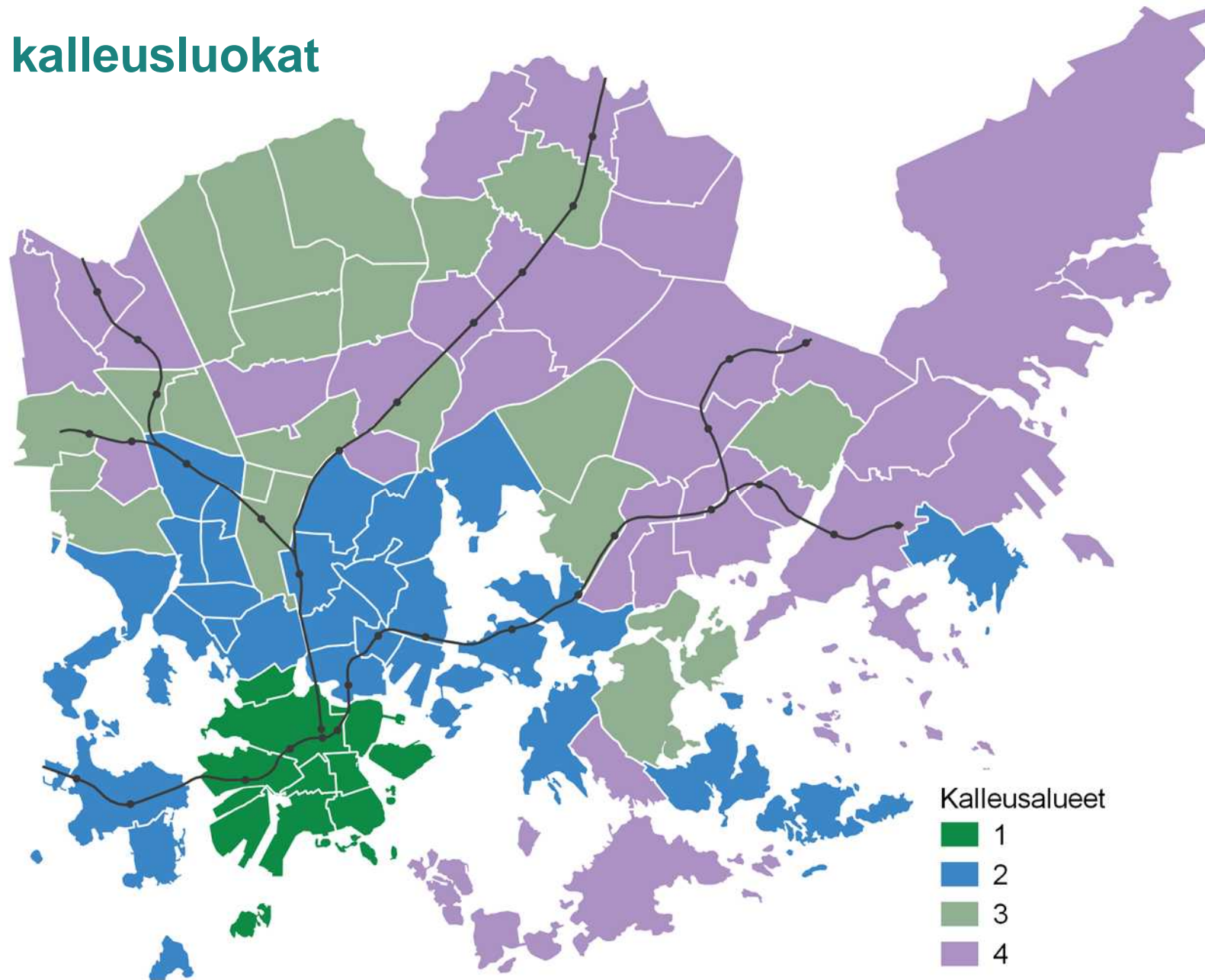
Lähde: MAL-seuranta 2016-2019

Vanhojen osakeasuntojen reaalihintaindeksin kehitys 2000-2020 (2000=100)



- Alueiden hintakehitys on eriytynyt selvästi finanssikriisin (2008) jälkeen
- Pääkaupunkiseudun hintataso on nyt keskimäärin 1,6-kertainen vuoteen 2000 verrattuna
- KUUMA-kuntien hintataso on noussut keskimäärin 15 % vuodesta 2000

Helsingin kalleusluokat



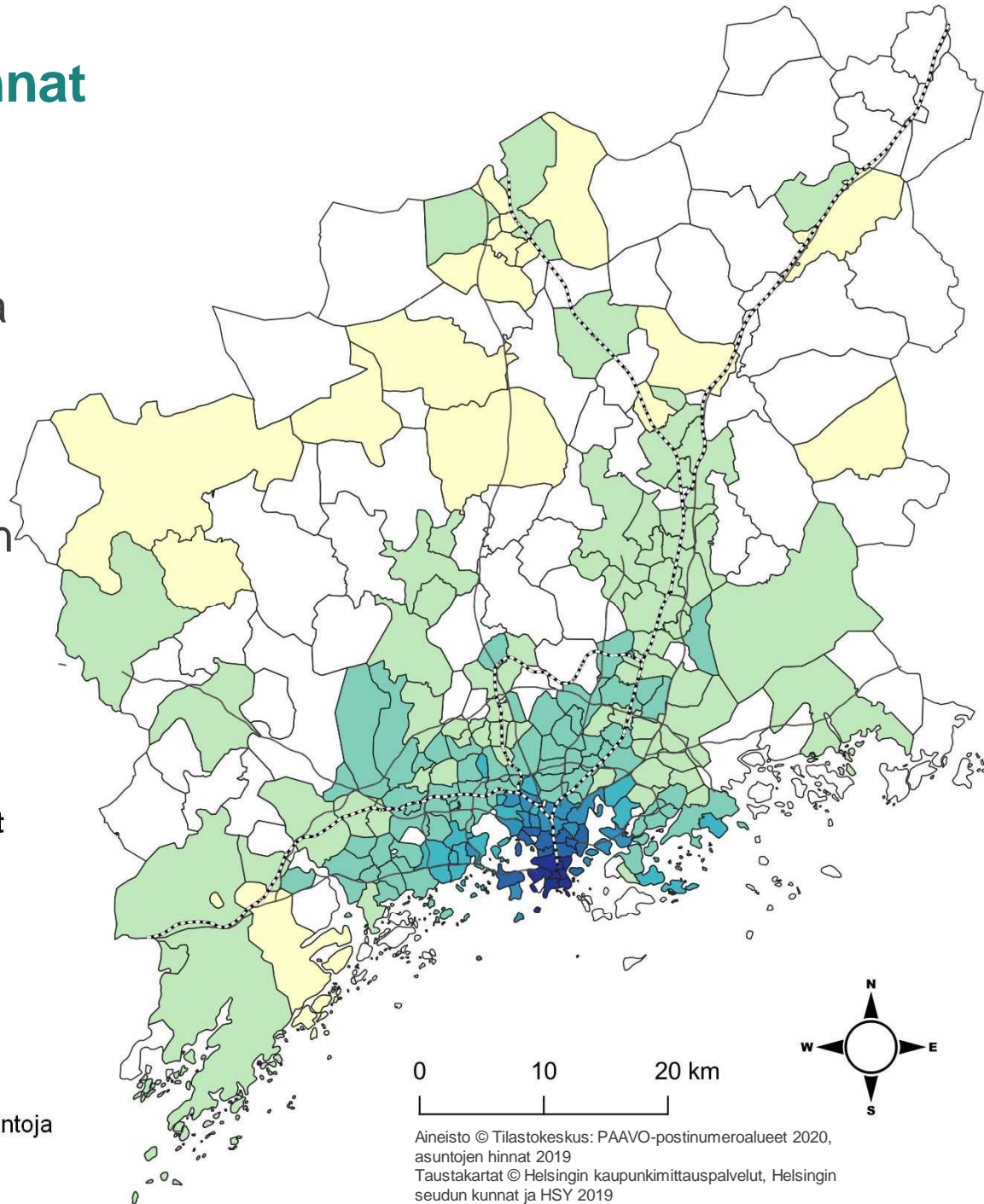
Kalleusalueet

- 1
- 2
- 3
- 4

Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat postinumeroalueittain 2019

- Kalleimmat neliöhinnat olivat vuonna 2019 Helsingin Kaivopuisto-Ullanlinnassa (8 525 €/m²), Kaartinkaupungissa (8 193 €/m²) ja Eira-Hernesaassa (8 013 €/m²)
- Huokeimmat neliöhinnat olivat puolestaan Hyvinkään Paavola-Vaiverossa (1 182 €/m²) ja Talvisillassa (1 281 €/m²) sekä Kirkkonummen Gesterbyssä (1 450 €/m²)

Asuntojen neliöhinnat



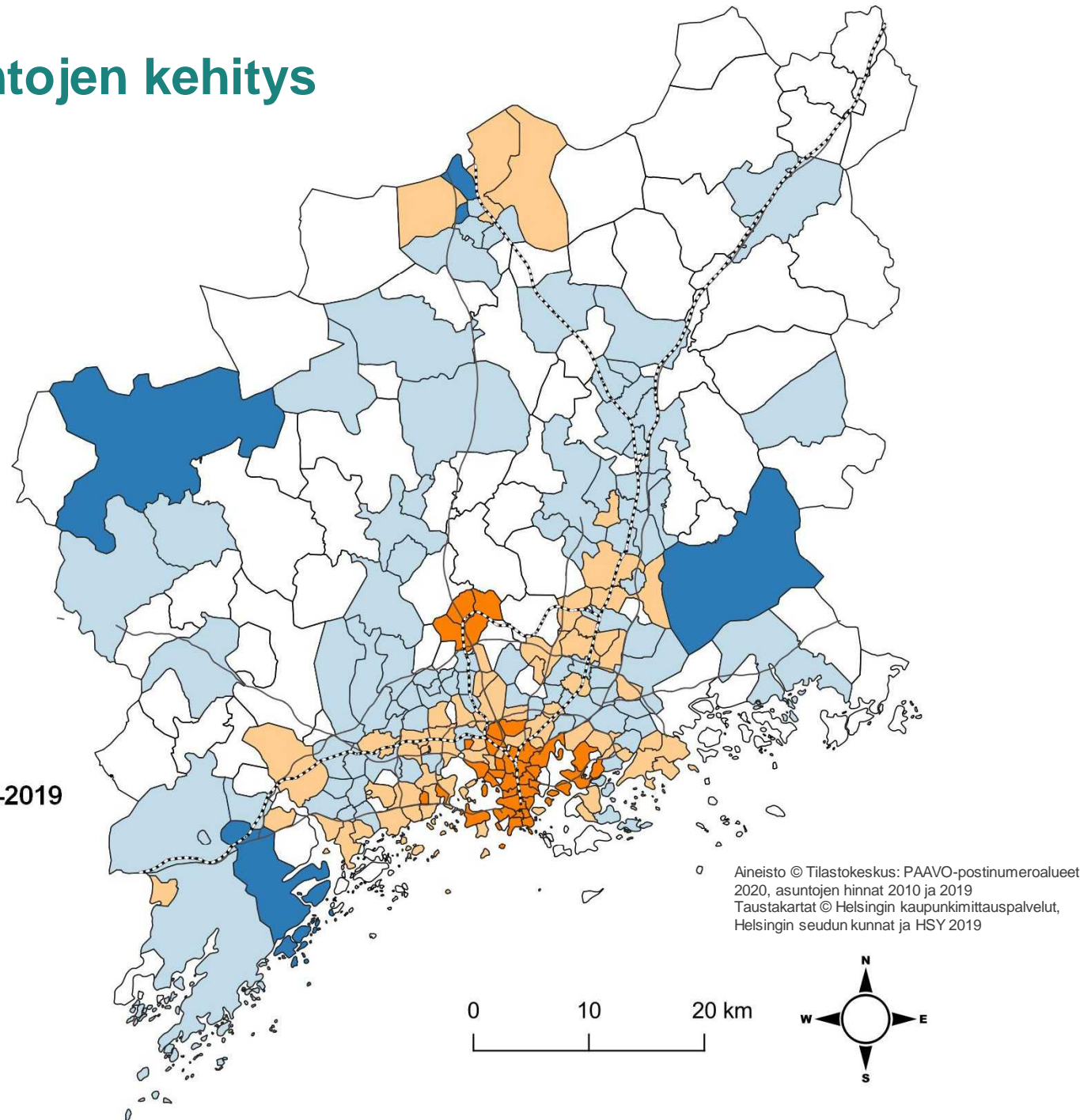
Aineisto © Tilastokeskus: PAAVO-postinumeroalueet 2020, asuntojen hinnat 2019
Taustakartat © Helsingin kaupunkimittauspalvelut, Helsingin seudun kunnat ja HSY 2019

Vanhojen osakeasuntojen reaalihintojen kehitys postinumeroalueittain 2010-2019

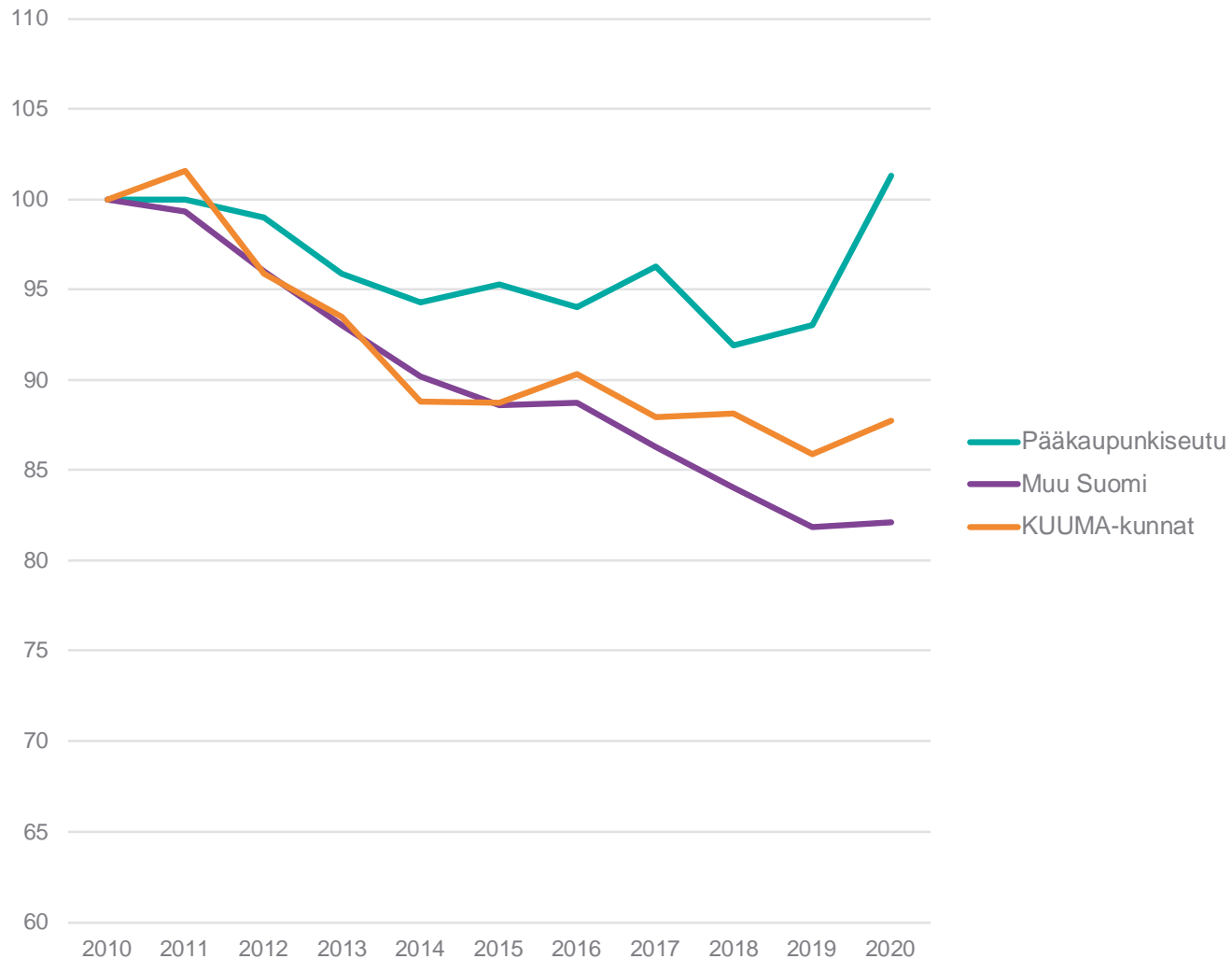
- Neliöhinnat ovat nousseet eniten Helsingin Länsi-Pasilassa (41,1 %), Vallilassa (38,6 %) ja Pajamäessä (37,3 %)
- Vastaavasti neliöhinnat ovat laskeneet eniten Hyvinkään Paavola-Vaiverossa (-31,9 %) ja Talvisillassa (-27,6 %) sekä Kirkkonummen Jorvaksessa (-27,6 %)
- Hinnat on deflatoitu vuoden 2019 hintatasoon

Neliöhintojen muutokset 2010-2019

- Neliöhinta laskenut yli 20 %
- Neliöhinta laskenut 0-20 %
- Neliöhinta noussut 0-20 %
- Neliöhinta noussut yli 20 %
- Ei tarpeeksi hintahavaintoja

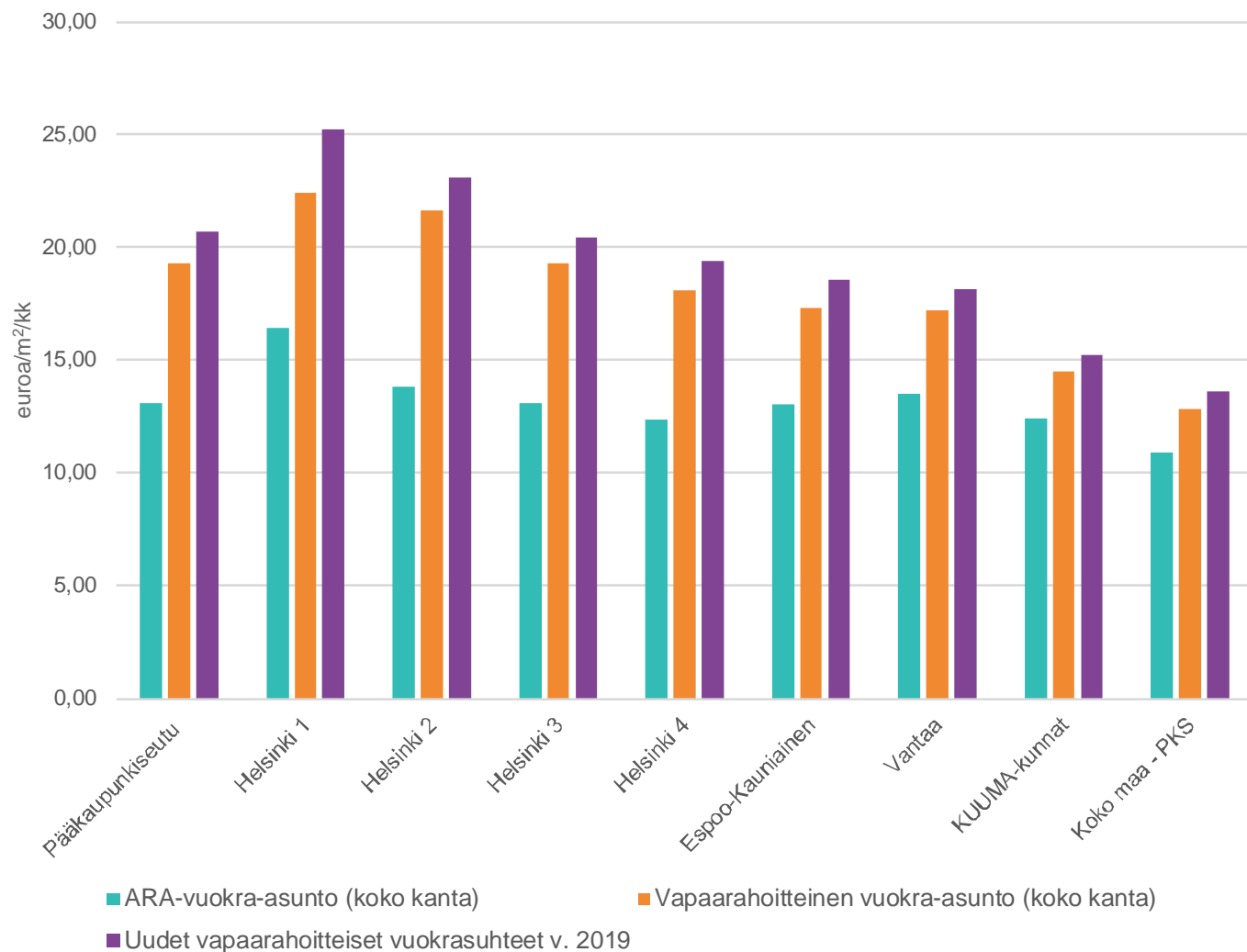


Vanhojen omakotitalojen reaalihintaindeksin kehitys 2010-2020 (2010=100)



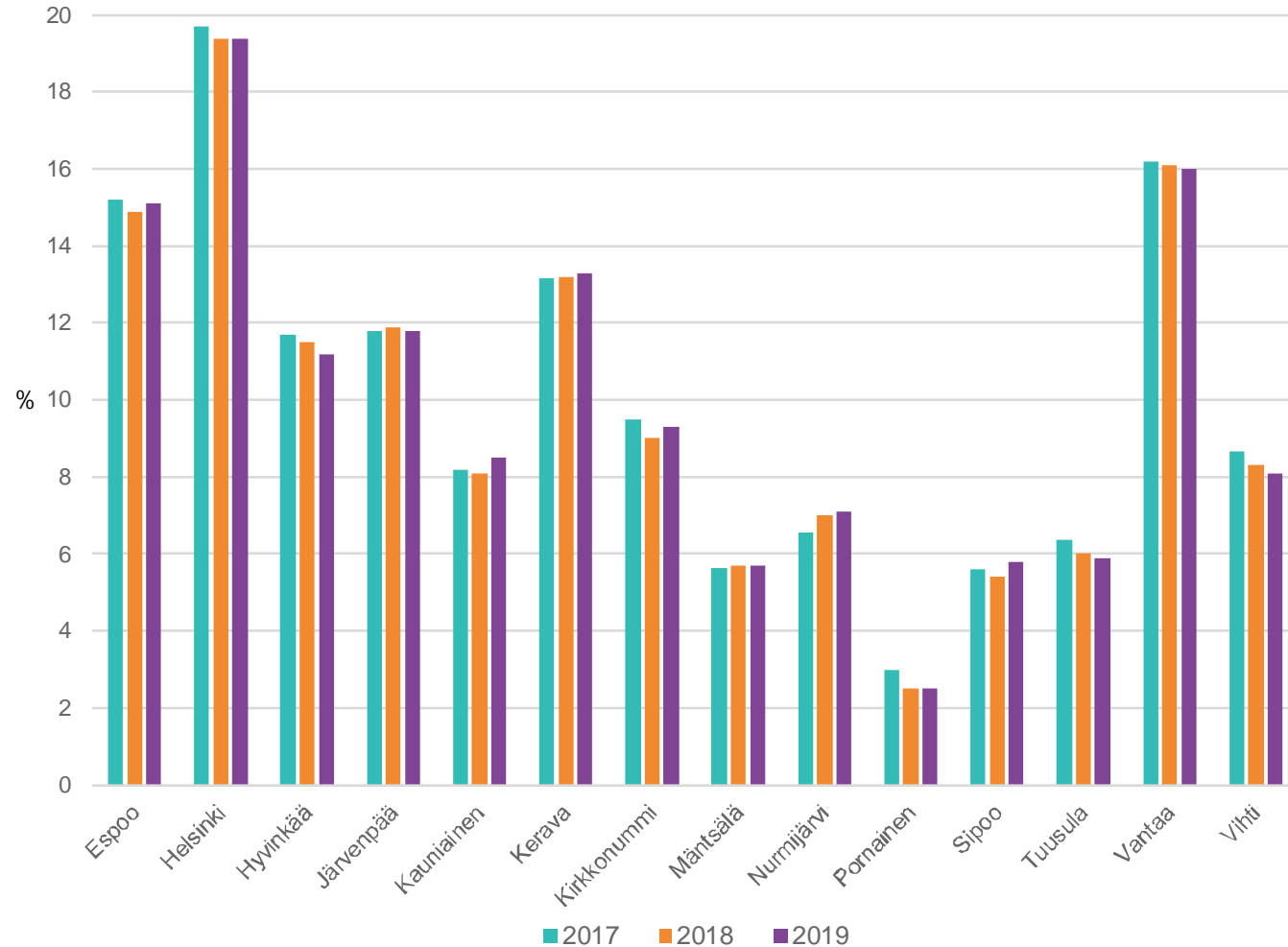
- Tilastokeskuksen kiinteistöjen hintaindeksin mukaan vanhojen omakotitalojen hinnat nousivat edellisvuodesta vuoden 2020 kolmannella neljänneksellä pääkaupunkiseudulla 5,3 prosenttia ja muualla maassa 2,5 prosenttia
- Pääkaupunkiseudulla omakotitalojen keskimääräinen neliöhinta oli 3 402 euroa. Muualla maassa keskimääräinen neliöhinta oli 1 518 euroa.
- Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen kiinteistöjen hintaindeksistä, jonka laadinnassa käytetään Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistöjen kauppahintarekisterin tietoja (omalla tontilla olevat omakotitalot)

Asuntojen keskimääräiset neliövuokrat 2019



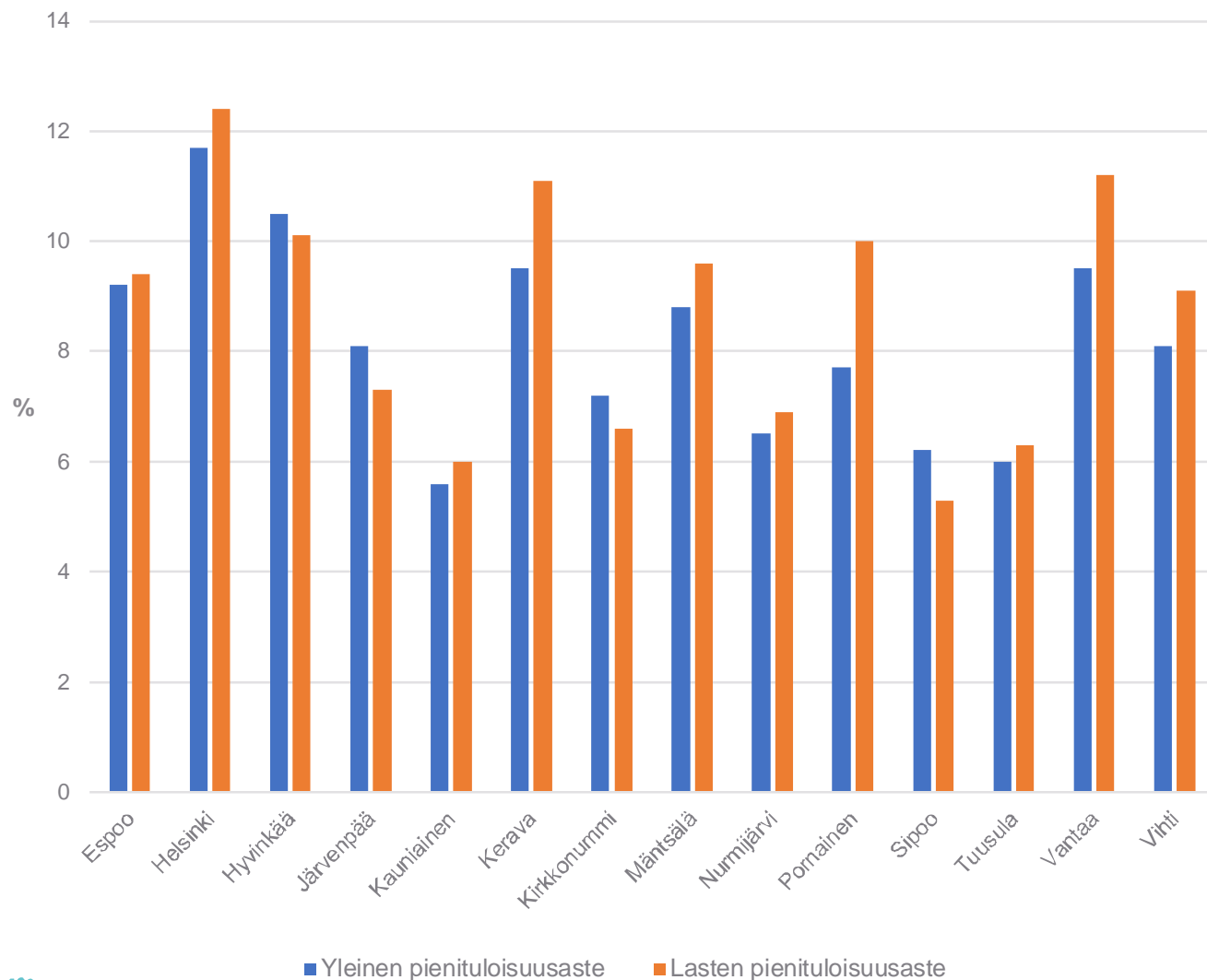
- Uudet vapaaarahoitteiset vuokrat ovat kasvaneet vuodesta 2018 vuoteen 2019 prosentuaalisesti eniten seuraavilla alueilla: Espoo-Kauniainen (+5,5 %), Helsinki 2 (+3,6 %) ja Vantaa (+3,6 %)
- Vapaaarahoitteiset uudet vuokrat nousivat kaikilla tarkastelluilla alueilla vuodesta 2018 vuoteen 2019
- Pienin prosentuaalinen nousu oli Helsinki 3 -alueella (+1,0 %)

Yleistä asumistukea saaneiden asuntokuntien osuus 2017-2019



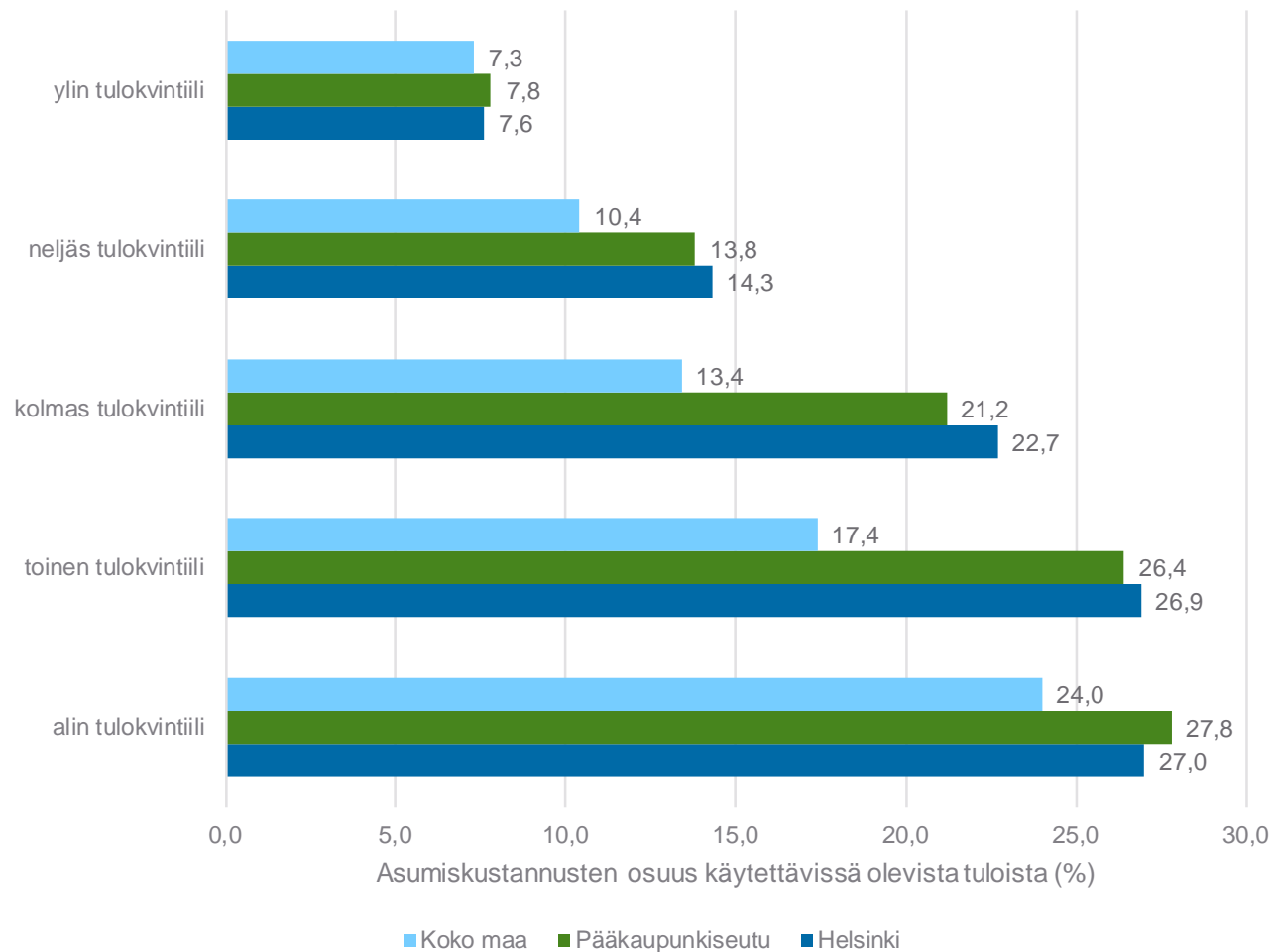
- Opiskelijat tulivat 1.8.2017 yleisen asumistuen piiriin
- Opiskelijoiden osuus asuntotuen saajista vaihtelee kunnittain: pääkaupunkiseudulla 20-32 %:n ja KUUMA-kunnissa 8-18 %:n välillä vuonna 2019

Pienituloisuusaste Helsingin seudulla vuonna 2018



- Lasten pienituloisuusaste ilmaisee pienituloisiin kotitalouksiin kuuluvien alle 18-vuotiaitten henkilöiden osuuden prosentteina kaikista alueella asuvista alle 18-vuotiaista henkilöistä
- Pienituloisuuden rajana käytetään 60 % suomalaisten kotitalouksien käytettävissä olevan ekvivalentin rahatulon mediaanista kunakin vuonna
- Mikäli alle 18-vuotiaiden pienituloisuusaste on korkeampi kuin väestön yleinen pienituloisuusaste, lapsiperheiden suhteellinen tuloasema on keskimääräistä heikompi
- Helsingin seudun kunnista tällainen tilanne on ollut vuonna 2018 lähes kaikissa kunnissa (pl. Hyvinkää, Järvenpää, Kirkkonummi ja Sipoo)

Nettoasumiskustannusten tulo-osuus kvintiileittäin ja alueittain 2017



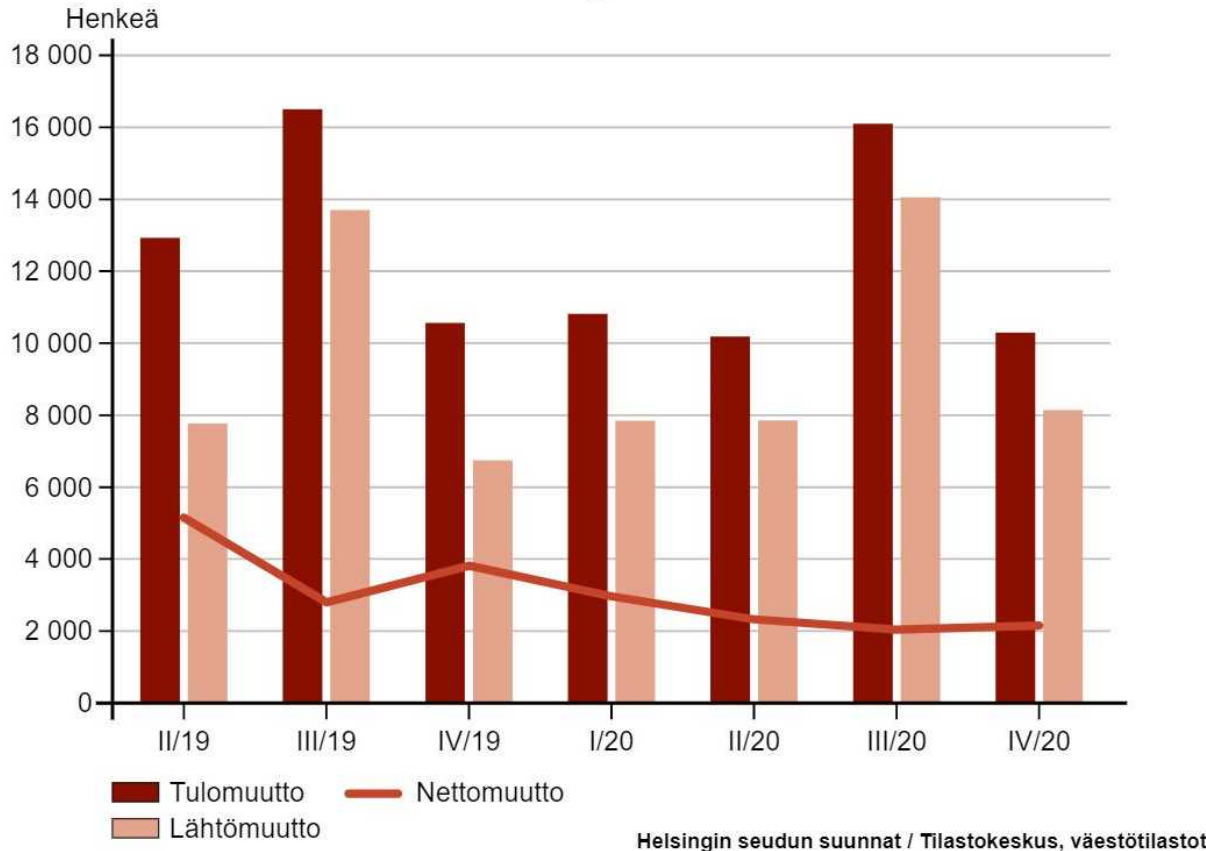
- Asuminen vie Helsingissä ja koko pääkaupunkiseudulla suuremman osan kotitalouksien tuloista kuin koko maassa
- Etenkin toisessa ja kolmannessa tulokvintiilissä ero koko maahan korostuu:
 - nettomääräisten asumiskustannusten tulo-osuuksissa on lähes kymmenen prosenttiyksikön ero pääkaupunkiseudun/ Helsingin ja koko maan välillä

Vuoden 2020 vaikutukset – väestö ja muuttoliike

- Muuttoliike Helsingin seudulla on hidastunut koronakriisin aikana
 - Ennakkotietojen mukaan Helsingin seudun muuttovoitto ulkomailta kasvoi hieman
 - Helsingin seudun muuttovoitto muualta Suomesta väheni huomattavasti vuoden takaiseen verrattuna
- Yksityisellä sektorilla työskentelevien määrä väheni Helsingin seudulla loppuvuonna 2020 verrattuna vuoden takaiseen, mutta työllisten kokonaismäärä oli yhtä suuri kuin vuotta aiemmin
- Koronakriisin talousvaikutukset ovat kohdistuneet erityisen voimakkaasti pääkaupunkiseudun nuoriin
 - Pääkaupunkiseudulla nuorten työttömien määrä nousi vuonna 2020 96 % ja KUUMA-kunnissa 55 % vuoden takaisesta
 - Koronakriisin seurauksena työttömien ja kokoaikaisesti lomautettujen määrät ovat kasvaneet suhteellisesti eniten sellaisten nuorten keskuudessa, jotka työskentelevät palvelu- ja myyntitöissä
- Yleistä asumistukea sai Helsingin seudulla joulukuun 2020 lopussa selvästi useampi ruokakunta (+10 %) kuin vuotta aikaisemmin
 - Yleisen asumistuen tarve on lisääntynyt ennen kaikkea koronapandemiasta johtuvan heikentyneen työllisyystilanteen vuoksi

Nettomuutto Helsingin seudulla 2020 (Lähde: HSS)

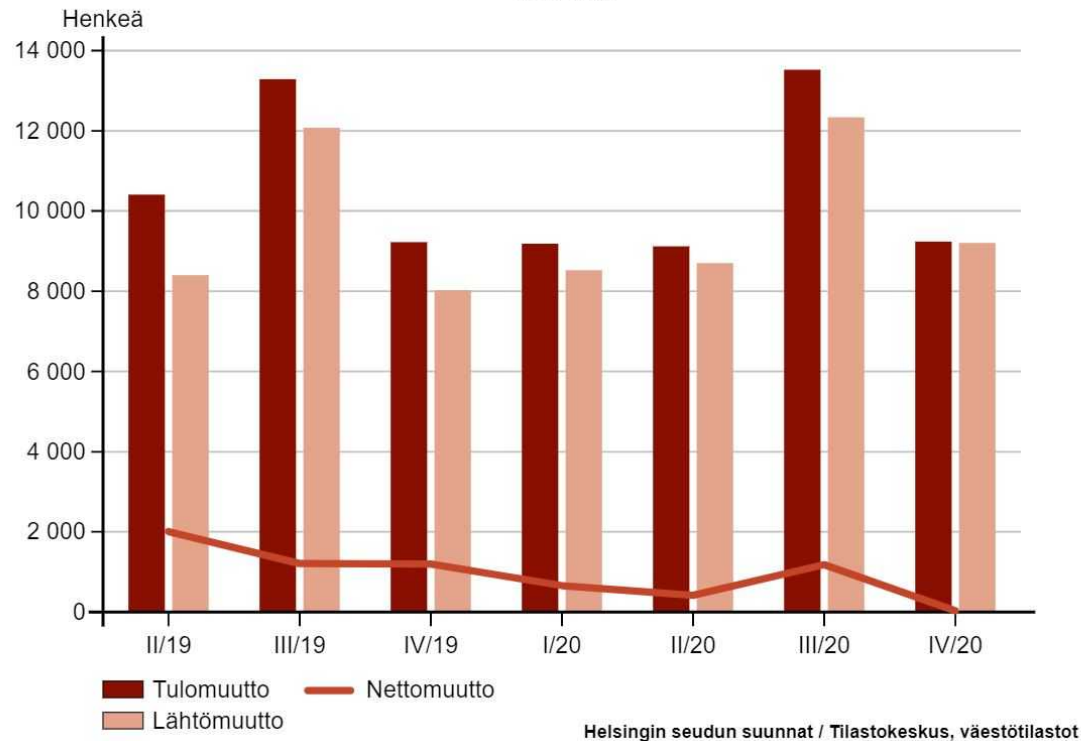
Väestön nettomuutto
Helsingin seutu



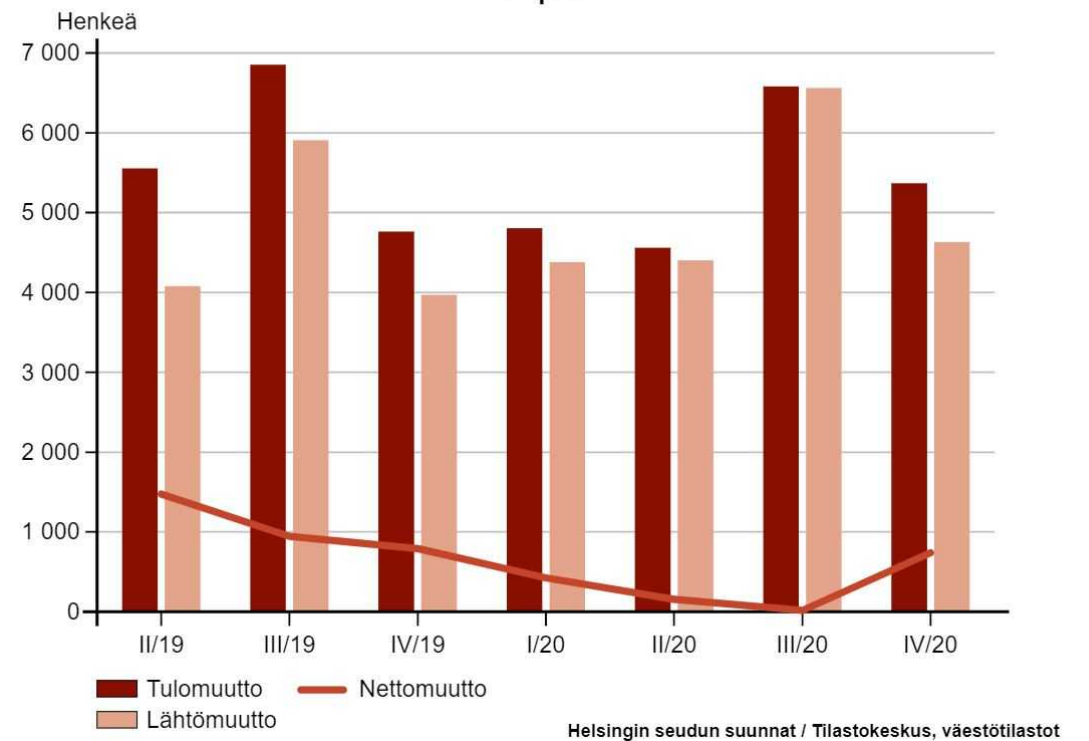
- Vuoden 2020 muuttovoitto Helsingin seudulla oli ennakkotietojen mukaan lähes 5 800 asukasta (-36 %) vähemmän kuin vuonna 2019
- Muuttovoitto pääkaupunkiseudulla vuonna 2020 vain noin puolet vuoden 2019 muuttovoitosta
- KUUMA-kunnissa muuttovoitto on puolestaan lähes kaksinkertaistunut edellisvuoden ennakkotietoihin verrattuna

Väestön nettomuutto Helsingissä ja Espoossa (lähde: HSS)

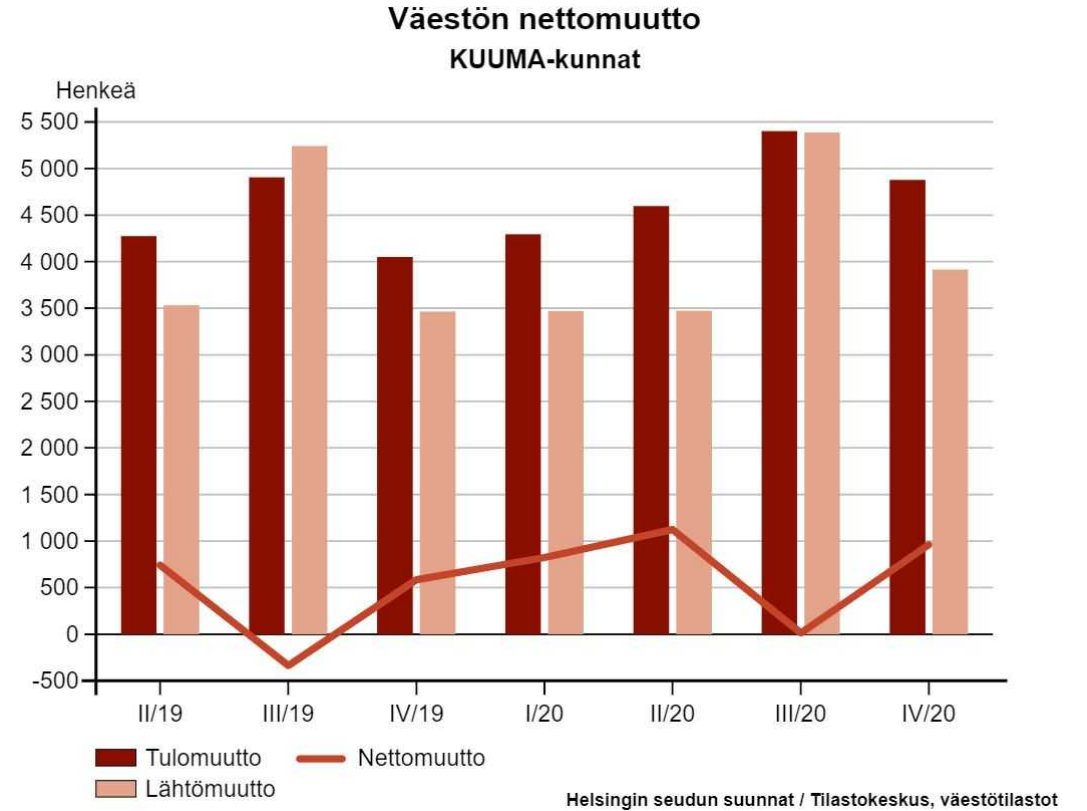
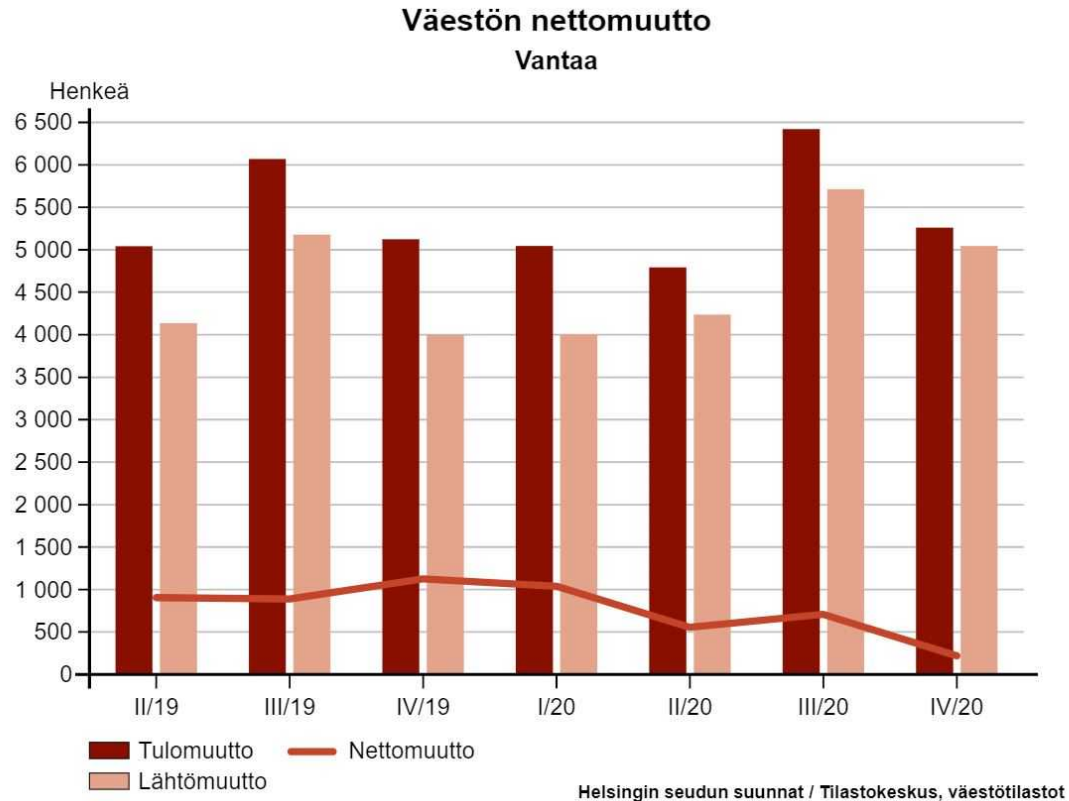
Väestön nettomuutto Helsinki



Väestön nettomuutto Espoo



Väestön nettomuutto Vantaalla ja KUUMA-kunnissa (lähde: HSS)

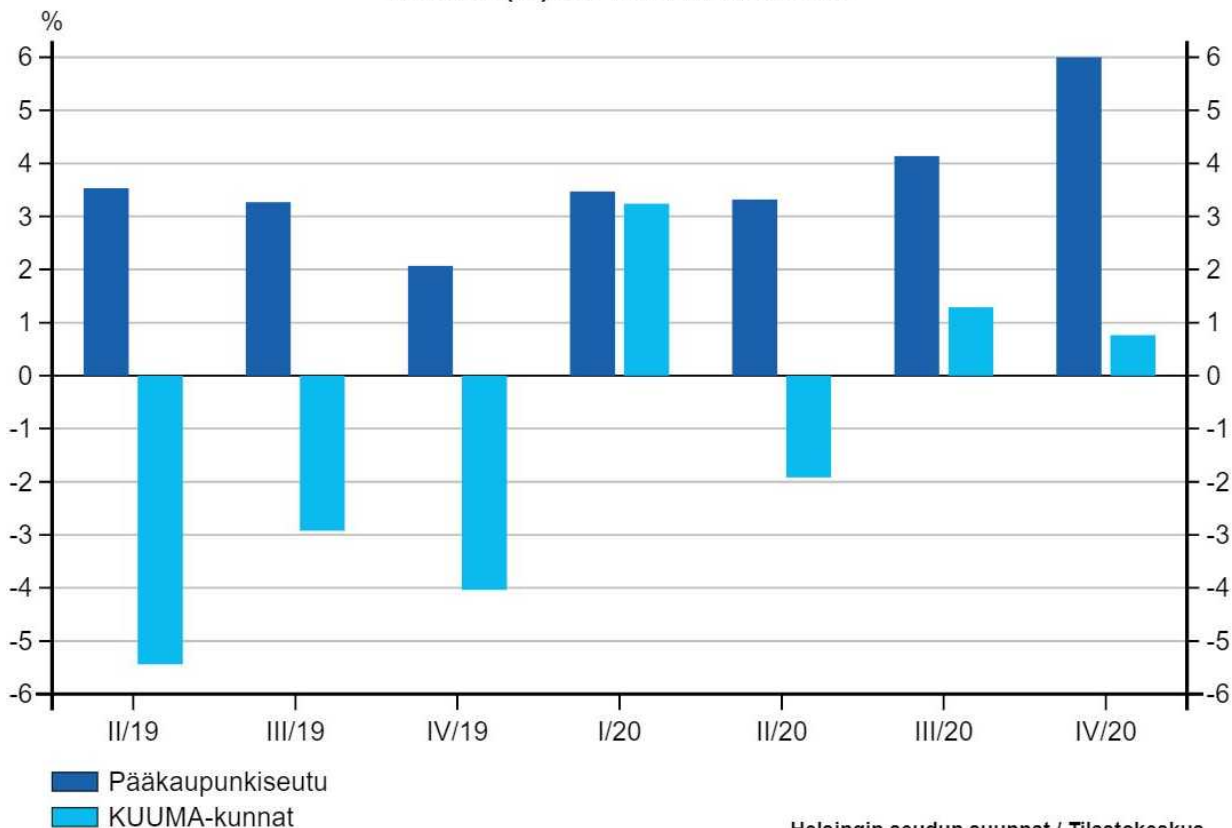


Vuoden 2020 vaikutukset – asuntomarkkinat ja hintakehitys

- On arveltu, että koronapandemian aiheuttamat talouskehitystä heikentävät toimenpiteet vähentävät esimerkiksi asuntojen kysyntää ja aiheuttavat siten matalamman hintatason asuntomarkkinoilla
 - Pandemia vaikuttaa välillisesti asuntojen tarjontaan esim. asuntorakentamisessa tapahtuvien viivästymisten kautta
- Aihepiirin tieteellisen tutkimuksen pohjalta voi todeta, että pandemia aiheuttaa tyypillisesti selvästi voimakkaamman pudotuksen asuntojen kauppamäärissä kuin hinnoissa, ja vuokrataso reagoi vielä selvästi hintoja vähemmän
 - Esim. aiempien rutto- ja koleraepidemioiden tutkimustulosten perusteella merkittävät epidemiat voivat aiheuttaa jopa 10 % pudotuksen asuntohinnoissa
 - Ko. tapauksissa epidemian päätyttyä asuntohintanousu palautui kuitenkin suhteellisen nopeasti aiemmalle tasolleen
- Asunnonostoaikeissa olevien osuus on lisääntynyt pääkaupunkiseudulla koko vuoden 2020 ajan koronakriisistä huolimatta

Vuoden 2020 vaikutukset – asuntomarkkinat ja hintakehitys

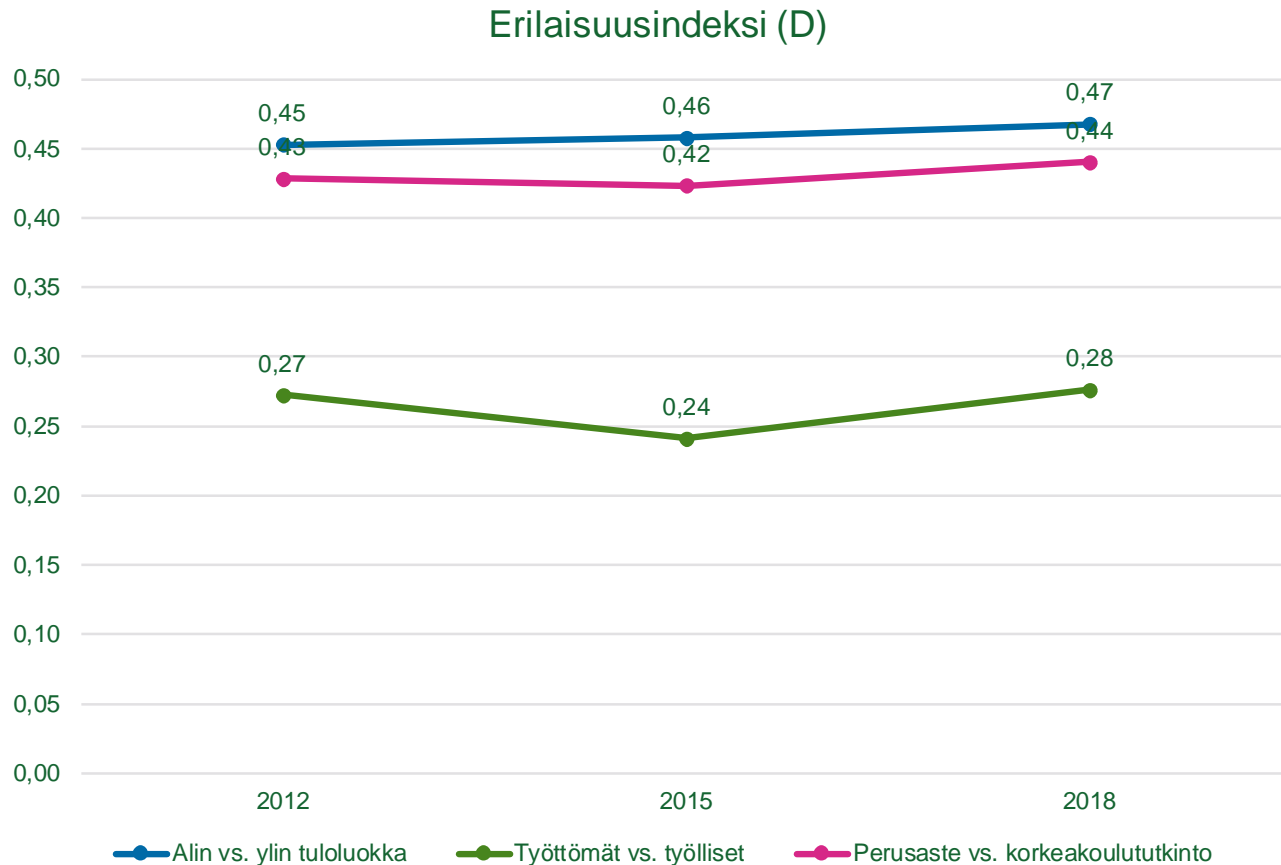
Asuntojen hintaindeksi
Muutos (%) edellisestä vuodesta



Helsingin seudun suunnat / Tilastokeskus

- Koko pääkaupunkiseudun vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat vuoden 2020 lopulla selvästi; nousu painottui Helsinkiin ja Espooseen
 - Vuoden 2019 viimeiseltä neljännekseltä vuoden 2020 vastaavaan ajankohtaan verrattuna asuntojen hinnat ovat nousseet pääkaupunkiseudulla kuusi prosenttia
- Helsingissä asuntokauppojen lukumäärä pieneni edellisvuosiin verrattuna keväällä 2020, mutta elpyi vuoden kolmannella neljänneksellä
 - Vanhojen asuntojen kauppojen kokonaismäärä oli vuoden 2020 syksyllä edellisvuoden lukemissa
 - Myös asuntoja on Helsingissä valmistunut vuotta 2019 enemmän
 - Asuntorakentamiseen on kuitenkin vuonna 2020 myönnetty lupia kahta edellisvuotta vähemmän

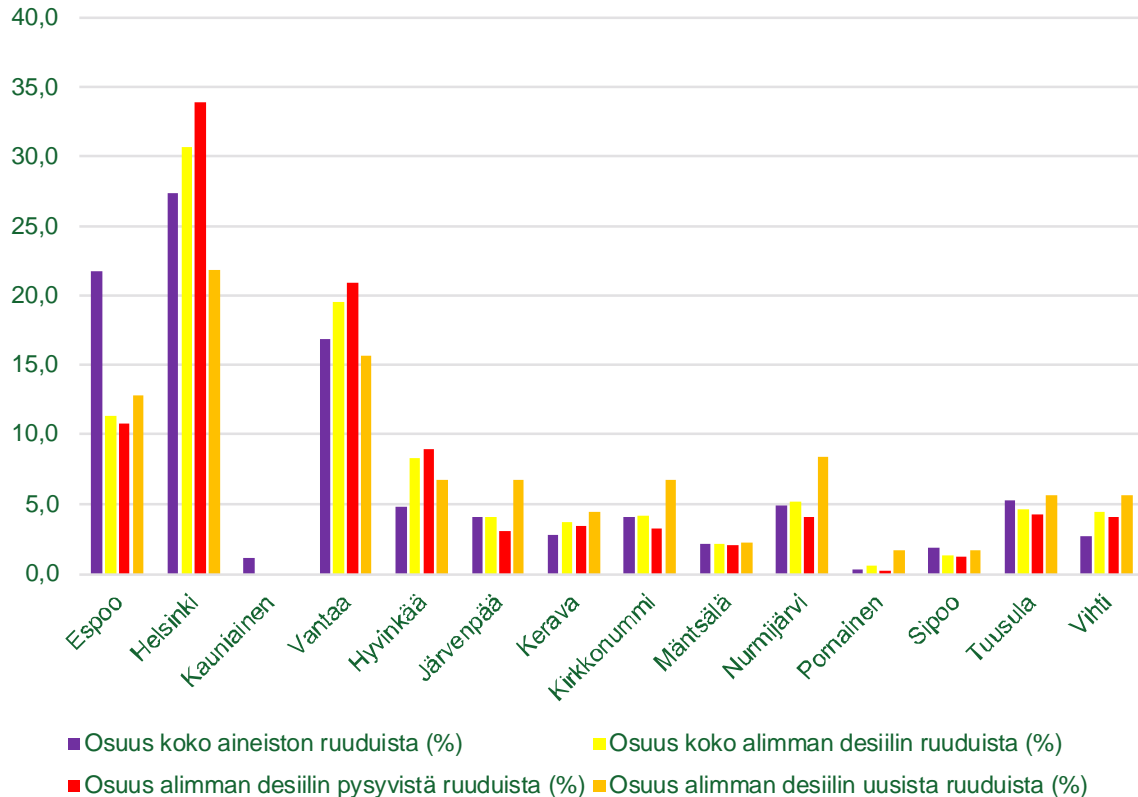
Erilaisuusindeksillä mitattuna segregaatioseudulla ennallaan



- Erilaisuusindeksillä mitattuna ei suurta muutosta vuodesta 2012 lähtien
- Tulotason suhteen alueellinen eriytyminen on Helsinginseudulla voimakkainta, työllisyyden suhteen heikointa
- Erilaisuusindeksi kuvaa väestöryhmien välistä alueellista eriytymistä Helsinginseudulla.
- Indeksinarvo voi vaihdella välillä 0-1; mitä suurempi arvo on, sitä voimakkaampaa on segregaatio
- Erilaisuusindeksi on laskettu 250x250 metrin ruutuaineistosta

• Koulutustasotiedot vuosilta 2012, 2016 ja 2019.
Segregaatio –erilaisuusindeksi D (Index of Dissimilarity)

Yhdistelmäindikaattori (työllisyys, tulotaso ja koulutustaso) kartoittaa alueiden suhteellisia eroja



- Yhdistelmäindikaattori koostuu kolmesta muuttujasta: asuntokuntien mediaanitulot, työttömyysaste ja ylemmän korkeakoulututkinnon suorittaneiden osuus yli 18-vuotiaista (aineistosta ei saa irti koulutustasoa ikäluokittain, siksi koko aikuisväestö mukana)
- Kyseessä suhteellinen vertailu, tarkastelussa alin desiili (10 %) yhdistelmäindikaattorin ruuduista
- Alimman desiilin ruutujen keskiarvot:
 - Työttömyysaste (31.12.2018): 18,6 %
 - Asuntokuntien mediaanitulon keskiarvo (31.12.2018): 26 200 €
 - Ylemmän korkeakoulututkinnon suorittaneiden osuus 18 vuotta täyttäneistä (31.12.2019): 5,1 %

Yhdistelmäindikaattoriaineiston jakauma kunnittain

Asuntotuotannolla voidaan vaikuttaa segregatioon

Alimman desiilin tunnusluvut:

- 78 % väestöstä asuu kestävän liikkumisen vyöhykkeillä (SAVU 2030, I-III) eli saavutettavuuden näkökulmasta alin desiili ei näyntyä liikenneköyhänä
- Viime vuosina kerrostalotuotantoa on ollut myös KUUMA-kunnissa, joten uudet ruudut sijoittuvat tasaisemmin eri puolille Helsingin seutua kuin pysyvät ruudut
- Asuinrakennuskerrosalaa eniten 1970-luvulta (31,4 %), alimman desiilin uusissa ruuduissa 2010-luvun kantaa 20,1%
- Rakennuskanta kerrostaloissa (93 %), vuokra-asuntojen osuus 72 %
- Yksiöitä ja kaksioita 64 % asuntokannasta, keskimääräinen huoneistokokoo 59 m²
- Alimman desiilin alueelle kohdistui 14 % kaikesta asuntotuotannosta vuosina 2016-2019:
 - Tuotantojakauma: 30 % ARA-vuokraa (vrt 16 % koko aineisto), 23 % vapaata vuokraa, 3 % vuokra (valtion täytetäkaus), asumisoikeus 5,5 %, vapaarahoitteinen omistus 38 % (vrt 54 % koko aineisto)
- Kerrostaloasuntojen osuus asuntotuotannosta (2016-19) 95 %

Vuoden 2020 kehityksen lähteet:

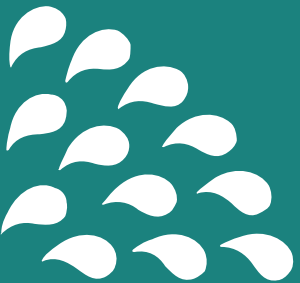
- https://smartland.fi/pandemiat_ja_asuntohintakehitys/
- https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/20_12_17_HSS_4_2020.pdf
- <https://www.helsinginseudunsuunnat.fi/fi>
- <https://www.sttinfo.fi/tiedote/koronapandemian-vaikutukset-asuntomarkkinaan-ja-rakentamiseen-nayttaisivat-jaaneen-vahaisiksi-helsingissa?publisherId=60590288&releaseId=69895128>

Muut lähteet:

- <https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2020/asuntokauppa-ylsi-uuteen-myotatuuleen-asuntotuotannon-nakymat-synkemmat/>
- https://www.stat.fi/til/kihi/2020/03/kihi_2020_03_2020-12-04_tie_001_fi.html
- <https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2020/yli-puolet-viime-vuonna-myydyista-yksiosta-meni-sijoittajille/>
- <https://www.ptt.fi/julkaisut-ja-hankkeet/kaikki-julkaisut/pienten-asuntojen-osuus-asuntotuotannossa-ja-vaikutukset-asuinalueiden-eriytymiseen.html>
- <https://www.hsy.fi/globalassets/ilmanlaatu-ja-ilmasto/tiedostot/helsingin-seudun-malsopimuksen-seuranta-2020-seurantakokous-9.6.2020.pdf>

Puhtaasti parempaa arkea | En rent bättre vardag | Purely better, every day

Kiitos



Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Helsinki Region Environmental Services Authority