

Asuntomarkkinoiden ja rakentamisen vuosijulkaisu 2023

Jasmin Bayar & Reetta Marttinen



Tilastoja
2024:4

Helsinki

Asuntomarkkinoiden ja rakentamisen vuosijulkaisu 2023

Jasmin Bayar & Reetta Marttinen

Tiedustelut

Jasmin Bayar, p. +358 40 612 5231
Reetta Marttinen, p. +358 41 491 5800
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

©Julia Kivelä / Helsinki Partners

Kuviot

Jasmin Bayar, Reetta Marttinen, Lotta Haglund

Taitto

Lotta Haglund

Saavutettavuus

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

Verkkojulkaisu

ISSN 2954-176X

Sisällys

Johdanto	4
Asuntomarkkinoiden kehitys vuosituhanen alusta tähän päivään	5
Asuntojen hinnat ovat kaksinkertaistuneet 2000-luvun alusta.....	5
Viime vuosien muutos suhteessa pitkän aikavälin muutokseen	6
Asuntomarkkinoiden epävakautta havaittavissa koko Suomessa	9
Vuokrien kehitys pääosin positiivista, toisin kuin asuntojen hintojen	10
Rakentaminen Helsingissä vuonna 2023.....	13
Asuntorakentaminen	13
Rakentaminen kerrosaloina ja käyttötarkoitukseluokittain.....	14
Valmistuneiden asuntojen talotyypit ja hallintaperuste.....	15
Valmistuneiden asuntojen huoneistotyyppi ja keskipinta-ala.....	16
Kaupungin rakennuttamat asunnot ja erityisryhmien asunnot	18
Asuntorakentamisen alueet	19
Yhteenveto.....	21
Käsitteet ja määritelmät	22

Johdanto

Helsingin kaupunki seuraa asuntomarkkinoita ja rakentamista säännöllisesti. Viime vuosina asuntojen hintoja ja vuokria sekä rakentamista käsitteleviä vuositilastoja on julkaistu erillisinä raportteina. Asuntomarkkinoilla on kuitenkin välitön yhteys rakentamiseen ja päinvastoin. Siksi nyt julkaistaan ensi kertaa asuntomarkkinoiden ja rakentamisen yhdistetty vuosijulkaisu. Sen pyrkimyksenä on tarkastella pidempien aikajaksojen kehitystä ja lisäksi tarjota lyhyen aikavälin seurantatietoa laajempaa analyysiä asuntomarkkinoista ja rakentamisesta. Samalla julkaisu toimii laajempana tausta-aineistona Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) toimintaympäristökuvaukselle. Muita AM-ohjelman yhteyteen julkaistuja tutkimuksia, selvityksiä ja tilastoja voi tarkastella Helsingin kaupungin kaupunkitietopalveluiden nettisivuilla (<https://kaupunkitieto.hel.fi>).

Rakenteeltaan Asuntomarkkinoiden ja rakentamisen vuosijulkaisu jakautuu kolmeen osaan. Ensin vuosijulkaisussa käsitellään asuntomarkkinoiden muutoksia vuonna 2023 ja sitä, miten muutokset suhteutuvat koko 2000-luvun kehitykseen sekä lyhyemmän aikavälin kehitykseen. Tämä osa vuosijulkaisusta kattaa niin asuntojen hintakehityksen, asuntokaupan vaikutuksen hintoihin kuin vuokrien kehityksen. Toinen osio käsittelee rakentamista ja sen keskeisimpiä muutoksia vastaavilla aikaväleillä. Asuntorakentamisen yleiskuvan lisäksi vuosijulkaisussa paneudutaan siihen, millaisia asuntoja on valmistunut. Lopuksi vuosijulkaisu vetää yhteen viime vuosien tapahtumia ja analysoi yhteisvaikutuksia.

Asuntomarkkinoiden kehitys vuosituhanen alusta tähän päivään

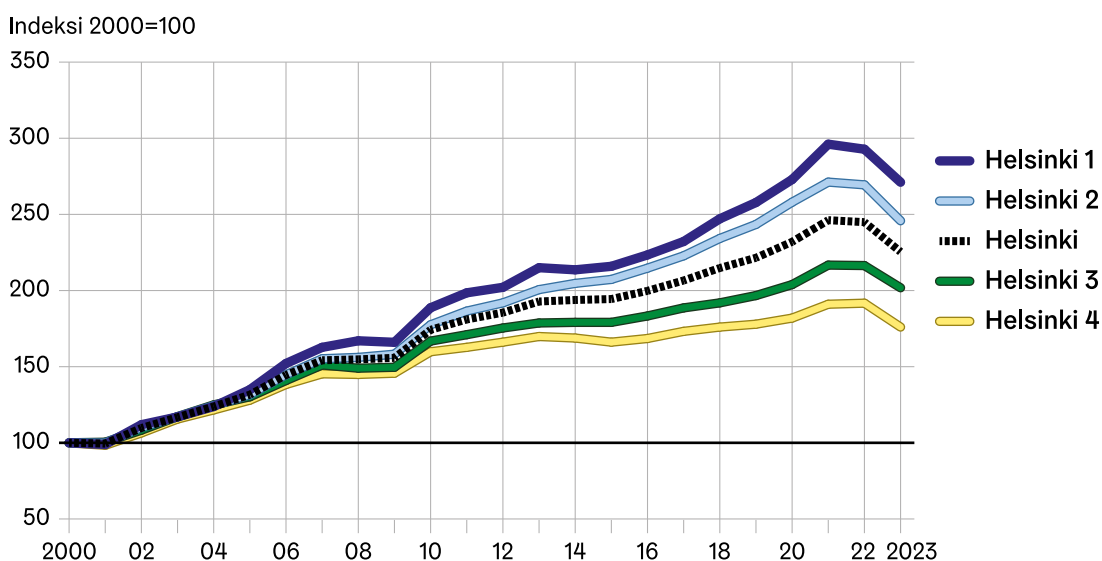
Asuntokauppojen lukumäärä heijastaa kysyntää ja tarjontaa asuntomarkkinoilla. Asuntojen kysyntä on Helsingissä korkeaa, sekä omistus- että vuokra-asuntomarkkinoilla. Helsingissä asuntokauppa on vilkasta. Kysyntää ja tarjontaa ylläpitää Helsingin vetovoima maan merkittävimpänä työ- ja opiskelupaikkojen keskittymänä ja muun muassa kulttuurin kuluttamisen ja vapaa-ajan vieton hyvät mahdollisuudet. Korkea kysyntä, tarjonta sekä niistä seuraava vilkas asuntokauppa on pitänyt yllä asuntojen muutamaa korkeampia hintoja.

Asuntojen hinnat ovat kaksinkertaistuneet 2000-luvun alusta

Helsingin asuntomarkkinoille 2000-luvulla leimallista on ollut osakeasuntojen hintojen kasvu. Vuosituhannen alusta asuntojen hinnat ovat koko kaupungissa yli kaksinkertaistuneet. Asuntojen hinta- ja vuokrakehitystä seurataan neljällä kalleusalueella, joista Helsinki 1 sijoittuu kaupungin keskustaan, Helsinki 2 sen ympärillä ja Helsinki 3 ja 4 kauempana keskustassa niin sanotulla lähiövyöhykkeellä (liite 1). Hintakehitys on ollut muita alueita nopeampaa Helsingin keskustassa ja sen lähialueilla, kalleusalueilla 1 ja 2, joihin kohdistuu asuntorakentamisen potentiaaliin nähden runsasta kysyntää. (kuvio 1).

2000-luvulla asuntojen hinnat ovat eriytyneet eri kalleusalueiden välillä. Vuosien 2000–2023 välillä kuitenkin kaikilla alueilla asuntojen hinnat ovat nousseet. Siinä missä asuntojen hinnat ovat Helsingin keskusta-alueella nousseet nopeammin, ovat asuntojen hinnat lähiövyöhykkeellä nousseet vuoden 2000 hintatasoon nähden hitaammin.

Kuvio 1. Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys Helsingissä vuodesta 2000 alkaen, indeksit 2000=100. Aineistolähde: Tilastokeskus

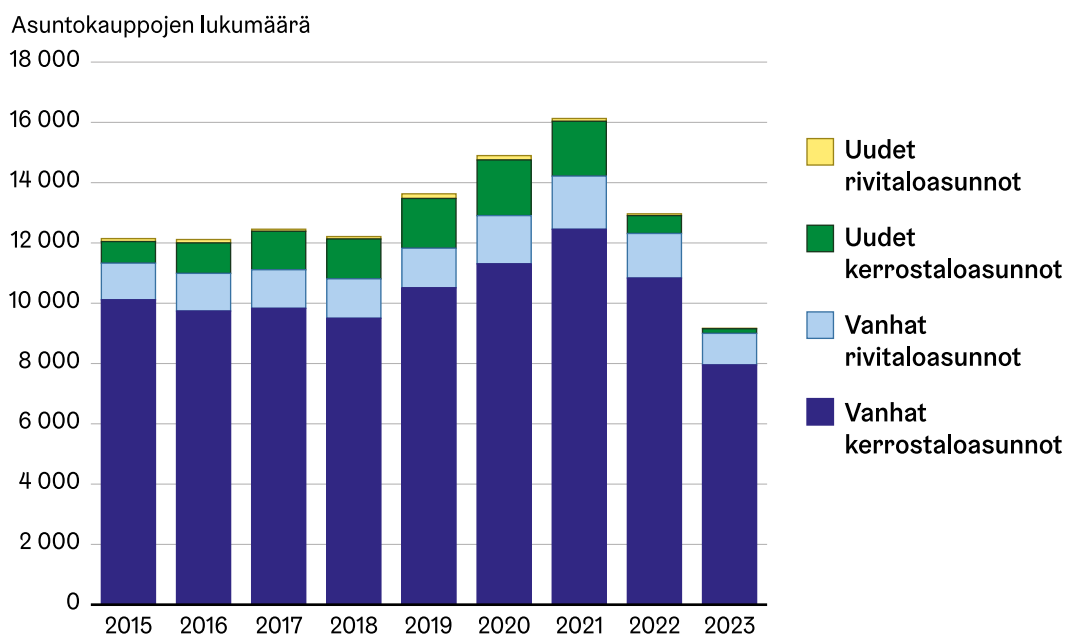


Viime vuosien muutos suhteessa pitkän aikavälin muutokseen

Koronaviruspandemian aikainen Helsingin ennätysellisen vilkas asuntokauppa pysähtyi Venäjän hyökkäyssodan alettua, ja asuntokauppa alkoi nopeasti taantua muun talouden mukana. Sodan seurauksena energian kustannukset kohosivat nostaen mukanaan myös muita kiinteistön ylläpidon kustannuksia. Samaan aikaan inflaatio on ollut voimakkaampaa kuin edeltävinä aikoina, mikä on nostanut likimain kaikkia kuluttajahintoja nopeammin kuin tulotaso on kasvanut. Korkotaso nousi verrattain nopeasti pitkän nollakorkojakson jälkeen, eikä Euroopan keskuspankki ole toistaiseksi laskenut ennustetulla tavalla viitekorkoja. Asuntolainojen korot ovat niin ikään nousseet, mikä on kasvattanut asumismenoja useimmille asuntovelallisille asutokunnille. Esimerkiksi nämä muutokset ovat heikentäneet kuluttajaluottamusta ja hiljentäneet sijoittajakysyntää asuntomarkkinoilla. Niinpä asuntokauppa alkoi hiljetä vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä, mutta toimeliaampi alkuvuosi kaupoilla ylläpiti kokonaiskauppamäärää, joka jäi koronaviruspandemiaa edeltävien vuosien tasolle. Asuntokaupan todellinen tila näkyikin vasta vuoden 2023 asuntokaupan heikossa tilassa. Asuntokaupoilla käytiin Helsingissä 9 169 kertaa, mikä oli 29 prosenttia vähemmän kuin edellisellä vuonna. Asuntokauppojen lukumäärä jäi huomattavasti viimeisen viiden vuoden tasosta.

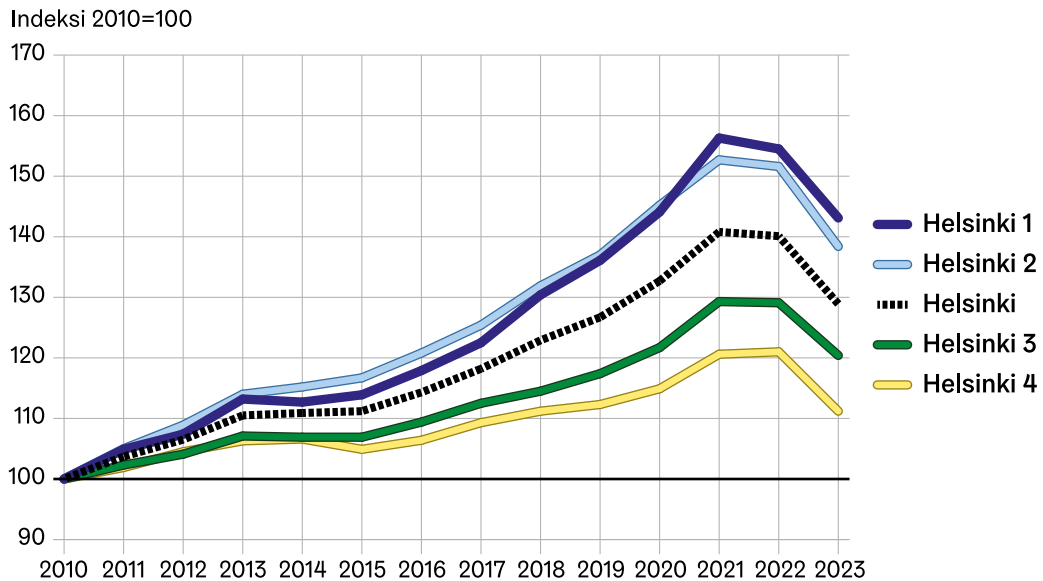
Helsingin asuntokanta on kerrostalovaltaista, minkä vuoksi keskimäärin 80 prosenttia asuntokaupasta tarkastelujaksolla käytiin vanhoista kerrostaloasunnoista. Vanhojen kerrostaloasuntojen kauppamäärät laskivat kuitenkin suhteellisesti vähiten, 27 prosenttia, vaikka määrällisesti niiden kauppamäärien lasku oli huomattavin. Uusien asuntojen kauppaa käydään pitkin rakennusaikaa, pitkälti ennakkomarkkinointina. Rakentamisen heikko suhdanne näkyy myös uusien asuntokauppojen lukumäärän laskuna vuosien 2022–2023 välillä (kuvio 2).

Kuvio 2. Osakeasuntokauppojen lukumäärä Helsingissä vuodesta 2015 alkaen.
Aineistolähde: Tilastokeskus



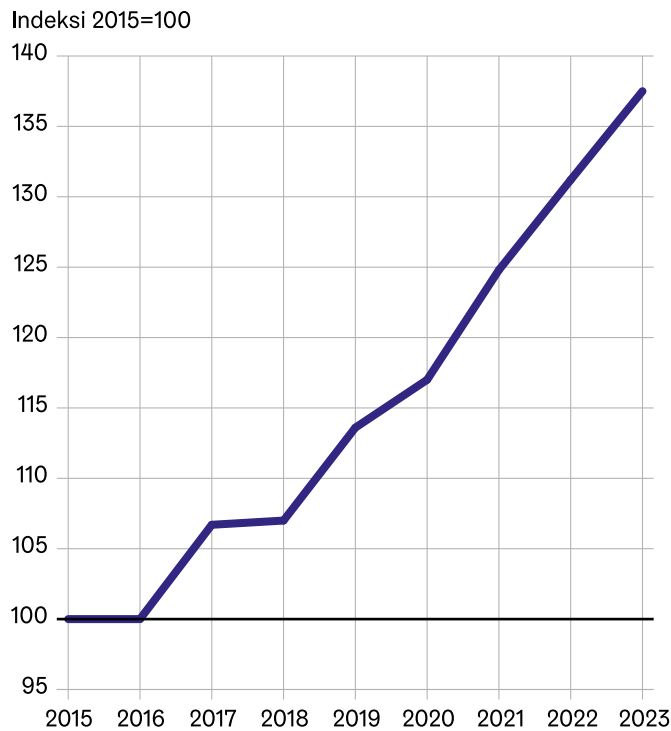
Heikentyneen asuntokaupan myötä asuntojen hintakehitys kääntyi ensi kertaa 2000-luvulla Helsingissäkin laskuun. Asuntojen hinnat laskivat Helsingissä edellisestä vuodesta kahdeksan prosenttia vuoden 2010 indeksillä mitattuna. Laskunopeus vaihteli vain hiukan kalleusalueiden välillä. Merkittävin asuntojen hintojen lasku oli kalleusalueella 2, jossa asuntojen hinnat laskivat yhdeksällä prosentilla edellisvuoteen nähden vuonna 2023 (kuvio 3).

Kuvio 3. Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys Helsingissä vuodesta 2010 alkaen, indeksit 2010=100. Aineistolähde: Tilastokeskus



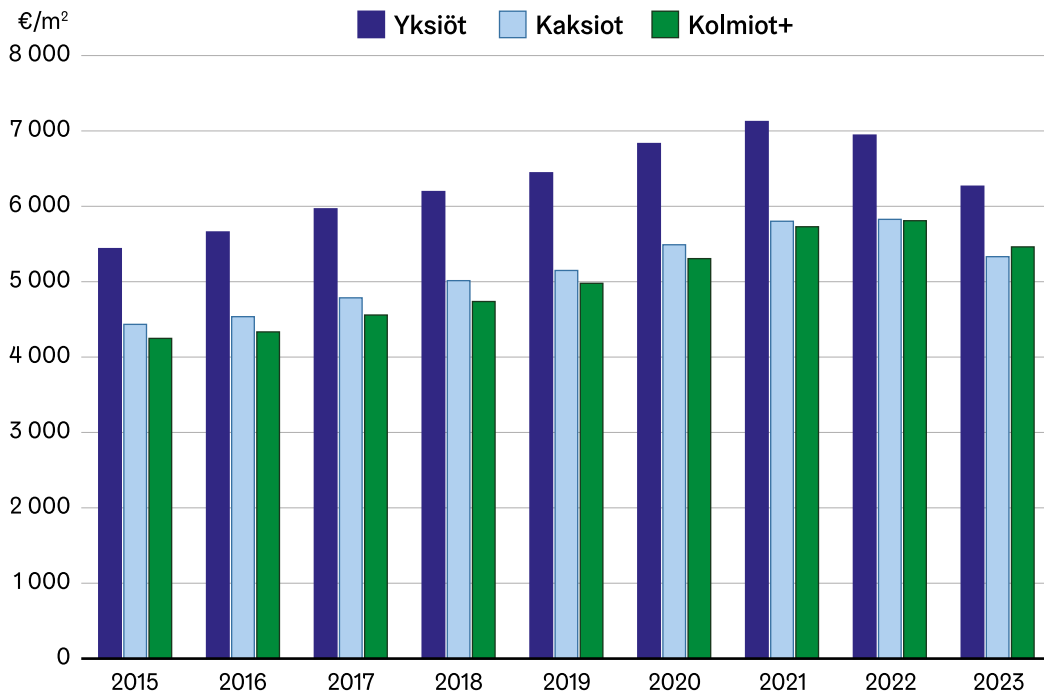
Toisin kuin vanhojen osakeasuntojen hinnoissa, vastaavaa kehitystä ei ole nähty uusien osakeasuntojen hinnoissa. Uusien asuntojen kauppamäärät laskivat peräti 74 prosenttia (kuvio 2). Toisin sanoen uusien osakeasuntojen hinnat nousivat Helsingissä viidellä prosentilla vuonna 2023 (kuvio 4). Heikolla sijoittajakysynnällä ja kuluttajaluottamuksella voidaan arvioida olevan jossakin vaiheessa vaikutuksia myös uusien asuntojen kauppamäärien laskuun. Joitakin merkkejä tästä näkyi jo vuoden 2023 uusien asuntojen kaupassa. Kun vuoden 2022 lokakuun uusien asuntojen myyntiaste oli 70,4, oli sama suhdeluku laskenut 64 prosenttiin vuoden 2023 lokakuussa. Taantuman aikana vapaarahoitteisia asuntoja lähtee liikkeelle yleensä hitaammin ja harvemmin kuin valtion tukemaa asuntotuotantoa eli käytännössä ARA-asuntotuotantoa. Helsingissä tällainen kehityssuunta ei kuitenkaan näkynyt vielä vuoden 2023 valmistuneessa asuntotuotannossa, koska rakenteilla oli paljon asuntoja ja 8 000 valmistuneen asunnon tuotantotavoite ylitettiin. Rakennuslupitettujen asuntojen ja asuntorakentamisen aloitusten määrän laskun myötä on oletettavaa, että sama vaikutus näkyy asuntomarkkinassa seuraavina vuosina (kuvio 10).

Kuvio 4. Uusien asuntojen hintakehitys Helsingissä vuodesta 2015 alkaen, indeksi 2015=100. Aineistolähde: Tilastokeskus



Asuntojen hintojen laskussa talotyyppillä ei näytä olleen suurta merkitystä. Vuonna 2023 vanhojen rivitalo- ja kerrostaloasuntojen hinnat laskivat seitsemän prosenttia, kun taas kerrostaloasuntojen hinnat laskivat kahdeksalla prosentilla. Sen sijaan asunnon koolla on ollut suurempi merkitys hinnan laskuun. Keskineliöhinnoina mitattuna yksiöiden hinnat laskivat voimakkaimmin, kymmenellä prosentilla ja kaksioiden hinnat laskivat prosentilla. Kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen keskineliöhinnan lasku oli kuusi prosenttia. Sijoittajamarkkinoilla Helsingissä houkuttelevimpia ovat olleet juuri pienet asunnot, ja sijoittajakysynnän heikko tila selittää ainakin osin juuri yksiöiden ja kaksioiden hintojen laskua. Toisaalta voidaan ajatella, että samanaikaisesti, kun asuntojen myyjille tilanne on huonontunut, voi pienten asuntojen hintojen lasku hyödyttää ensiasunnon ostajia, joille hintojen lasku saattaa mahdollistaa asunnon ostamisen aiempaa paremmin (kuvio 5).

Kuvio 5. Vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhinnat Helsingissä vuonna 2023 huoneluvun mukaan. Aineistolähde: Tilastokeskus



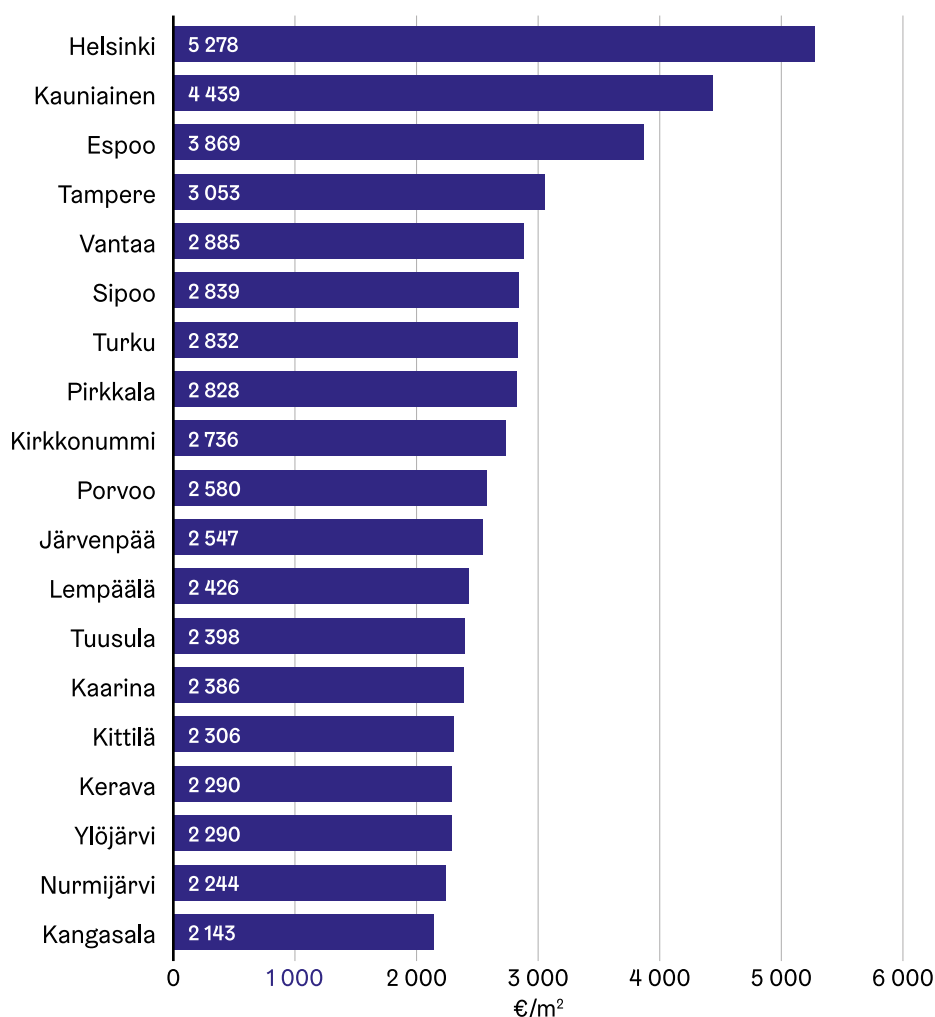
Asuntomarkkinoiden epävakautta havaittavissa koko Suomessa

Heikentynyt asuntokaupan tilanne vaikutti asuntojen hintojen laskuun Helsingin lisäksi koko maassa. Asuntojen hintojen lasku Suomessa vuonna 2023 oli kuusi prosenttia. Suomen suurimmista kaupungeista Helsingin ohella Vantaalla ja Lahdessa asuntojen hinnat laskivat kahdeksalla prosentilla. Myös kehyskuntien ja Espoo-Kauniaisten alueella asuntojen hintojen lasku seitsemällä prosentilla oli suurempi kuin Suomen muissa suurimmissa kunnissa. Suomen suurista kaupungeista pienin hintojen lasku oli Seinäjoella, Lappeenrannassa ja Rovaniemellä, kolme prosenttia kussakin. Näitä lukuja tarkasteltaessa on kuitenkin huomioitava, että kussakin edellä mainitussa kaupungissa vuonna 2023 asuntojen hintataso oli alle vuoden 2010 hintatason.

Kaikesta huolimatta asuntojen neliöhinnat ovat edelleen Helsingissä Suomen korkeimmat. Kalleimpien alueiden keskineliöhinnat vetävät Helsingin hintatasoa merkittävästi muuta maata korkeammalle. Korkeimmille sijoille yltävät myös muut pääkaupunkiseudun kaupungit: Kauniainen, Espoo ja Vantaa (kuvio 6).

Kaikkiaan keskineliöhinnoiltaan kalleimmat kunnat sijoittuvat Helsingin ohella pääasiassa suurimmille kaupunkiseuduille, kuten Tampereelle ja sen lähistölle. Ainoan poikkeuksen tästä tekee Kittilä, jossa voidaan olettaa Levin matkailun olevan hintatasoa nostava tekijä. On kuitenkin huomioitava, että keskineliöhintojen erot ovat kalleimpien kaupunkien välillä merkittävät. Esimerkiksi Helsingin ja Kangasalan välinen keskineliöhinnan ero on 3 135 euroa. Kuvio 6 kuvastaa maan sisäisiä hintaeroja. Siinä missä pääkaupunkiseudulla asunnon ostaminen ja omistaminen vaatii huomattavaa varallisuutta, saattaa asunto-omaisuus syrjäseudulla edustaa taloudellista riskiä (kuvio 6).

Kuvio 6. Suomen 20 kalleinta kuntaa asuntojen keskineliöhinnoilla mitattuna vuonna 2023. Aineistolähde: Tilastokeskus



Vuokrien kehitys pääosin positiivista, toisin kuin asuntojen hintojen

Asuntojen vuokrien kehitys on vakaampaa kuin asuntojen hintojen, sillä vuokrat eivät nouse yhtä nopeasti. Tähän vaikuttaa rajatumpi mahdollisuus nostaa vuokria. Lain mukaan vuokran nostoon on mahdollisuus vain uutta sopimusta solmittaessa tai voimassa olevien sopimusten osalta kerran vuodessa. Asuntojen vuokrat ovat nousseet Helsingissä ja kaikilla sen kalleusalueilla. Kiinteistön ylläpidon kustannusten, energiakustannusten ja korkojen nousulla on ollut asuntojen vuokramarkkinoilla päinvastainen vaikutus kuin asuntojen hinnoissa: ne ovat olleet omiaan nostamaan vuokratasoa (kuvio 7).

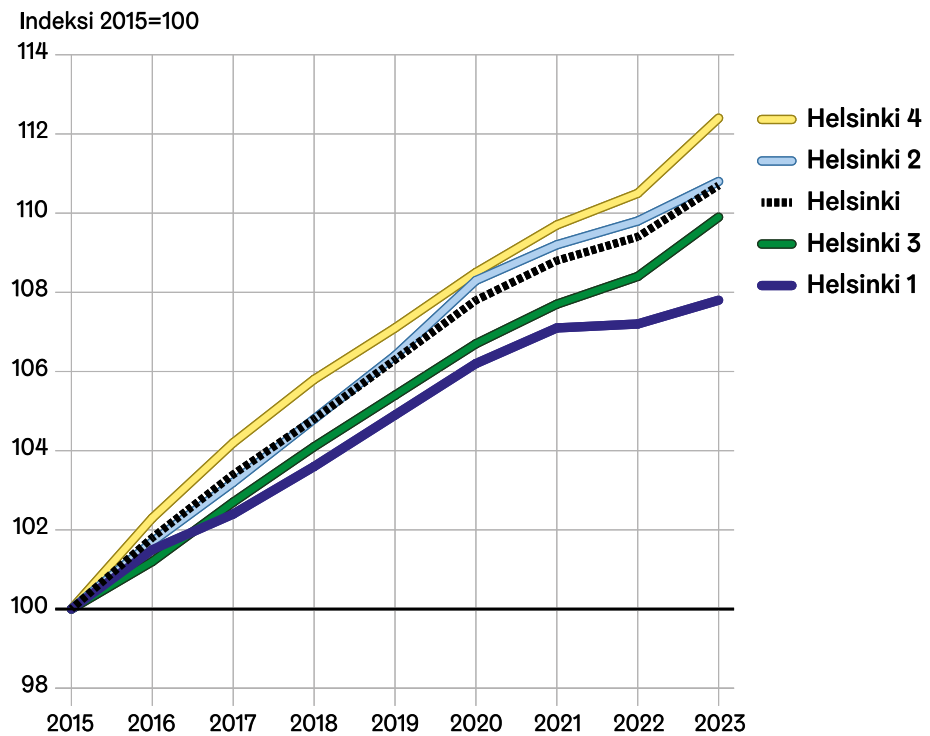
Näin ollen vuokrien kehitys alueittain poikkeaa asuntojen hintakehityksestä. Helsingissä matalimpia vuokria maksetaan kalleusalueella 4. Tästä huolimatta kalleusalueen 4 vuokrat kasvoivat vain maltilliset kolme prosenttia. Toiseksi nopeinta vuokrien nousu on ollut kalleusalueella 2, jota selittää asuntokannan keskittyminen alueelle ja alueen pienasuntovaltaisuus. Valtaosa alueen asunnoista on yksiöitä ja kaksioita, jotka ovat sijoittajien erityisenä kiinnostuksen kohteena (kuvio 7).

Kenties merkittävin muutos Helsingin asuntojen vuokramarkkinoilla on ollut se, että koronaviruspandemian vuosina vapaiden tai vapautumassa olevien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrä kääntyi kasvuun. Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja oli

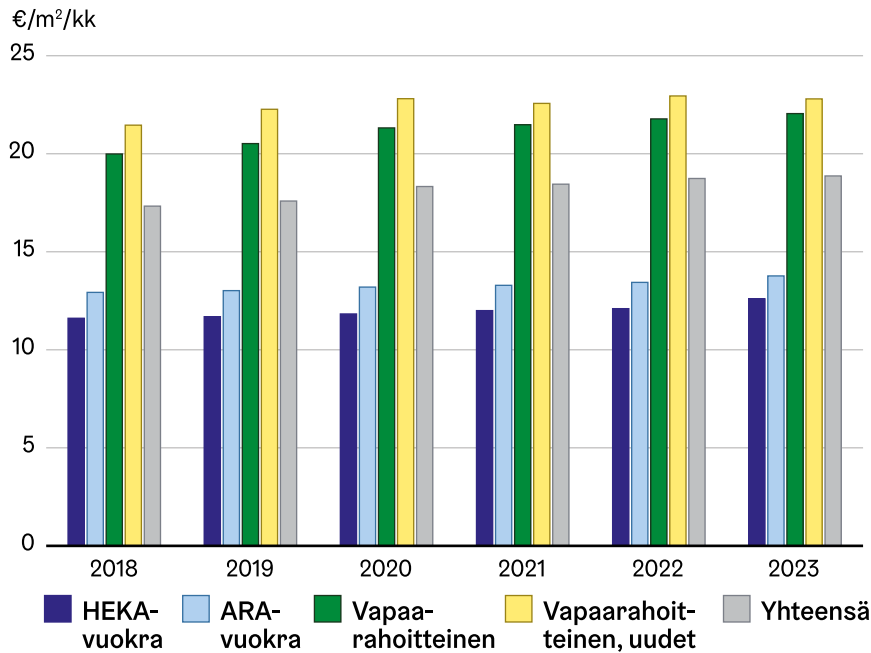
tarjolla nelinkertainen määrä vuoden 2023 lopulla verrattuna korona-aikaa edeltäneeseen aikaan nähden. Yhtäältä uusia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on valmistunut siinä määrin, että sillä on voitu vastata kysyntään. Taloudellisesti heikommassa tilanteessa monet eivät myöskään uskaltaneet vaihtamaan asuntoa, vaan nykyisiin olosuhteisiin, kuten pienempiin asuntoihin ja niiden kohtuullisempiin vuokriin, jäädään mieluummin.

Vuokratasoon ylitarjonnalla näyttää kuitenkin olleen hyvin vähäinen vaikutus. Uusien vuokrasopimusten vuokrat laskivat alle yhden prosentin vuonna 2023 edellisestä vuodesta, jona niidenkin vuokrat olivat nousseet. Muutoin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kasvu johtuu kustannustason ja korkojen noususta. Vuonna 2023 keskineliövuokrat nousivat kuitenkin voimakkaimmin ARA-vuokra-asunnoissa. Kaikissa ARA-vuokra-asunnoissa keskineliövuokrien nousu oli 2,5 prosenttia. Helsingin kaupungin vuokra-asuntoyhtiö, Hekan, vuokra-asunnoissa asuntojen keskineliövuokran korotus oli vieläkin suurempi, neljä prosenttia (kuvio 8).

Kuvio 7. Asuntojen vuokrakehitys Helsingissä vuodesta 2015 alkaen, indeksit 2015=100. Aineistolähde: Tilastokeskus

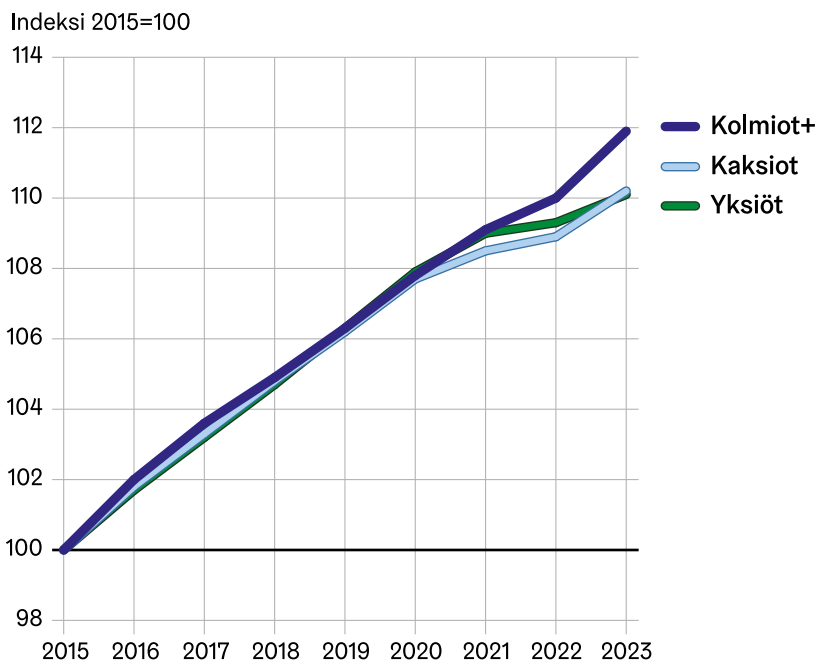


Kuvio 8. Asuntojen keskineliövuokrat Helsingissä hallinta- ja rahoitusperusteen mukaan vuodesta 2018. Aineistolähteet: Tilastokeskus, Heka Oy



Vuokrien kasvu on ollut aivan viime vuosiin saakka hyvin samankaltaista erikokoisissa asunnoissa Helsingissä. Vuodesta 2020 alkaen kuitenkin kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen vuokrat ovat kasvaneet muun kokoisten asuntojen vuokria nopeammin. Yksiöiden vuokrankehitys oli hiukan nopeampaa vuoteen 2022 saakka kuin kaksioiden, mutta suhteessa vuoden 2015 vuokriin yksiöiden ja kaksioiden vuokrataso oli vuonna 2022 samassa pisteessä. Yleisesti ottaen keskineliövuokrat ovat sitä korkeammat, mitä pienempi asunto on kyseessä. Kuukausittain maksettava vuokra kuitenkin jää pienimmissä asunnoissa merkittävästi pienemmäksi kuin suuremmissa asunnoissa (kuvio 9).

Kuvio 9. Asuntojen vuokrakehitys Helsingissä vuodesta 2015 alkaen, indeksit 2015=100. Aineistolähde: Tilastokeskus

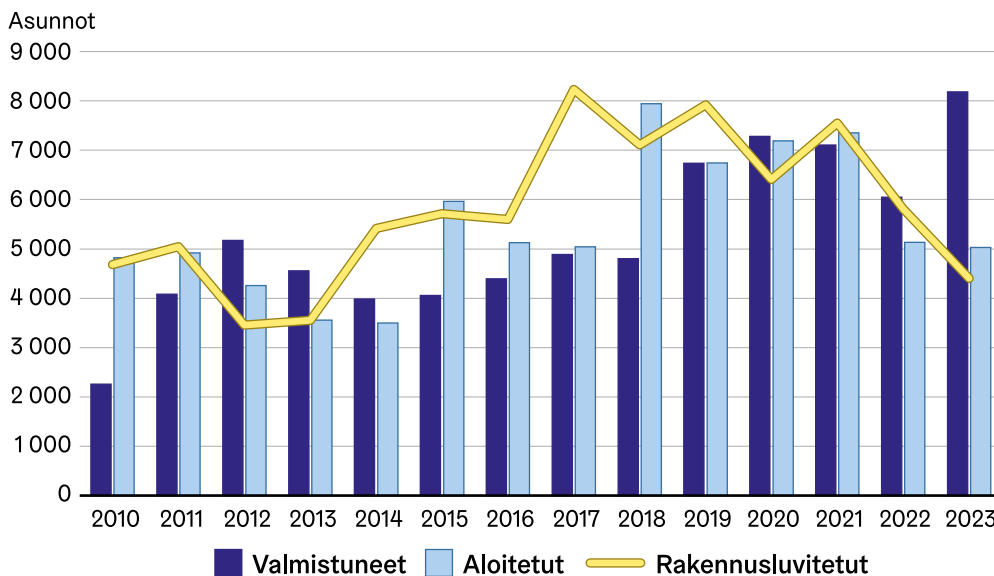


Rakentaminen Helsingissä vuonna 2023

Asuntorakentaminen

Rakentamisen sektori on jarruttanut voimakkaasti yli vuoden, ja etenkin asuntorakentamista ovat koetelleet nopeasti nousseet korko- ja kustannustaso, asuntokaupan hiljentyminen sekä luottopolitiikan tiukentuminen. Helsingin asumisen pitkäjänteistä suunnittelua ohjaavassa asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa (AM-ohjelma) on määritelty vuotuiseksi asuntotuotantotavoitteeksi 8 000 asuntoa. Vuoden 2023 aikana kaupunkiin valmistui 8 179 asuntoa ja ohjelmassa määritetty asuntotuotantotavoite ylitettiin. Rakentamisen heikentynyt suhdanne näkyi edellisvuoden tapaan asuntoaloituksissa, ja nyt rakennusluvitettuja asuntoja oli kahta edellisvuotta merkittävästi vähemmän. Vuoden aikana aloitettiin 5 027 asunnon rakentaminen, ja rakennusluvitettuja asuntoja oli 4 401 (kuvio 10).

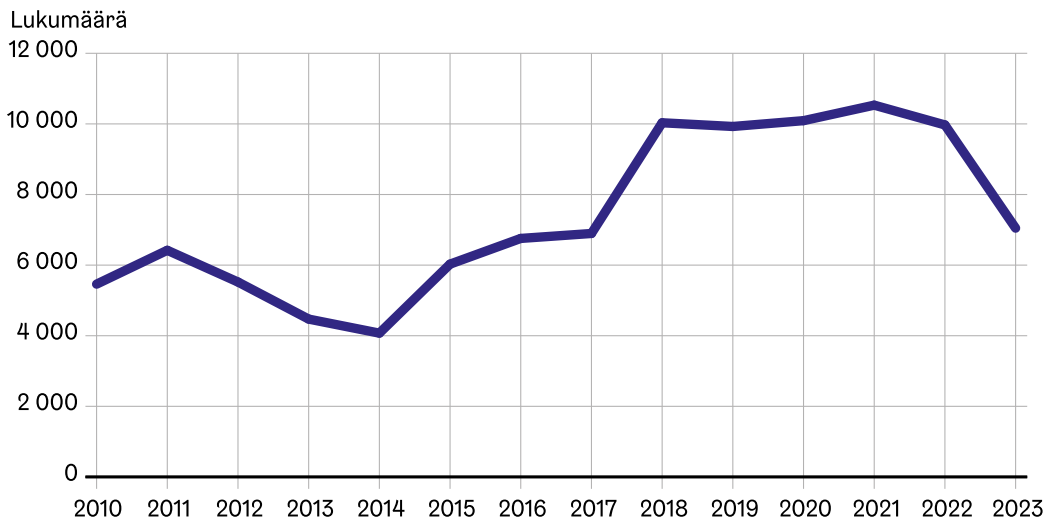
Kuvio 10. Asuntotuotanto Helsingissä vuosina 2010–2023. Lähde: kuntarekisteri



Valtaosa kaupunkiin valmistuvista uusista asunnoista rakentuu uudistuotantona ja laajennuksina, joiden osuus vuoden 2023 asuntotuotannosta oli noin 96 prosenttia. Käyttötarkoituksen muutoksina valmistuu vaihtelevasti vuosittain joitakin satoja asuntoja ja niiden osuus onkin yleensä ollut noin 5–10 prosenttia vuotuisesta asuntotuotannosta. Käyttötarkoitusten muutokset sisältävät uudelleenrakentamiseen verrattavat muutokset ja muut muutostyöt. Vuonna 2023 käyttötarkoitusten muutoksina valmistui 341 asuntoa.

Rakenteilla olevien asuntojen määrä on pysytellyt vuodesta 2018 lähtien likimain 10 000 asunnon tuntumassa usean vuoden ajan. Vuoden 2023 aikana rakenteilla olevien asuntojen määrä jatkoi laskuaan runsaan valmistumisen ja vähäisempien aloitusten seurauksena. Vuoden lopulla kaupungissa oli rakenteilla noin 7 000 asuntoa (kuvio 11). Kyseiset seikat yhdessä asuntotuotannon aloitusten ja rakennusluvitettujen asuntojen lukumäärien putoamisen kanssa ennakoivat asuntotuotannon määrän matalaa tasoa Helsingissä ainakin lähivuosille.

Kuvio 11. Rakenteilla olevat asunnot vuoden viimeisenä päivänä 2012–2023.
Lähde: kuntarekisteri

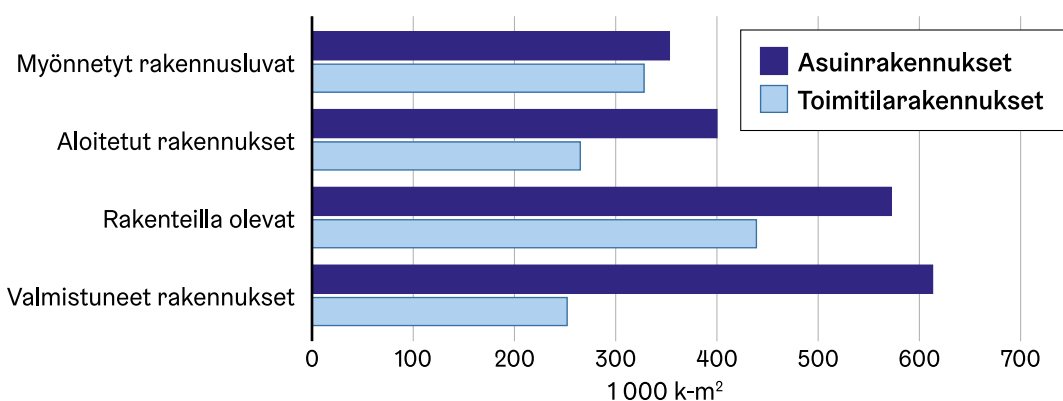


Rakentaminen kerrosaloina ja käyttötarkoituksittain

Rakennustoiminnan kerrosalatarkastelussa käyttötarkoitukset on jaettu asuinrakentamiseen ja muuhun kuin asuinrakentamiseen. Muulla kuin asuinrakentamisella viitataan toimitilarakentamiseen. Rakennuksen käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mihin suurinta osaa rakennuksen kerrosalasta käytetään. Liike- ja toimistorakennukset sekä julkiset palvelurakennukset ovat olleet suurimmat toimitilarakentamisen käyttötarkoituksluokat Helsingissä läpi 2000-luvun, yksittäisiä vuosia lukuun ottamatta.

Asuinrakentamisen uutta kerrosalaa valmistui vuoden aikana lähes 613 000 kerrosneliometriä, mikä on noin 71 prosenttia kaikesta vuoden aikana kaupunkiin rakennetusta kerrosalasta, ja 42 prosenttia enemmän kuin edellisvuonna. Valmistuneiden asuntojen lukumäärään suhteutettuna kerrosalaa on syntynyt kuitenkin vähemmän viime vuosien aikana kuin esimerkiksi 2010-luvun taitteessa, mikä kertoo ilmiönä asuntojen koon pienenemisestä. Asuntotuotannon aloituksia oli vuoden 2023 aikana noin 400 000 kerrosneliometriä, mikä noudattelee edellisvuoden linjaa, mutta jää huippuvuosista 2020–2021. Asuinrakentamiseen myönnettyjen rakennuslupien kerrosala käsitti yhteensä noin 353 000 kerrosneliometriä, mikä on lähes viidenneksen vähemmän kuin edellisvuonna (kuvio 12).

Kuvio 12. Rakennustoiminta vuonna 2023, rakennusten kerrosala.
Lähde: kuntarekisteri



Toimitilarakentamista valmistui vuoden 2023 aikana noin 252 000 kerrosneliometriä. Edellisvuoteen verrattuna valmistunutta kerrosalaa oli 16 prosenttia enemmän. Eniten valmistui liike- ja toimistorakennuksia, joiden osuus vuoden aikana valmistuneesta toimitilarakentamisen kerrosalasta oli noin puolet. Julkiset palvelurakennukset olivat toiseksi suurin pääkäyttötarkoituksiluokka kattaen kolmanneksen valmistuneesta kerrosalasta.

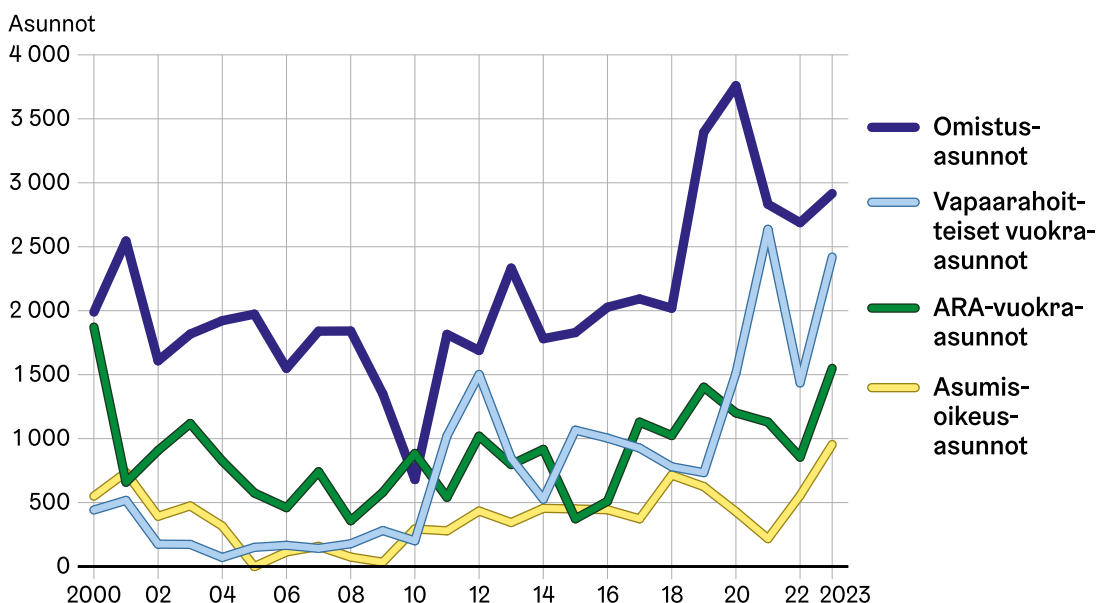
Toimitilarakentamista aloitettiin reilu 265 000 kerrosneliometriä, mikä jää kahden edellisvuoden tasosta. Myönnettyjen rakennuslupien kerrosalan määrä oli miltei samoissa lukemissa edellisvuoteen verrattuna. Myönnettyissä luvissa oli uutta kerrosalaa noin 328 000 kerrosneliometriä (kuvio 12). Muuta kuin asuinrakentamista oli kesken-eräisenä eri puolilla kaupunkia painottuen muun muassa Laaksoon, jossa on käynnissä Laakson sairaala-alueen laajennus.

Valmistuneiden asuntojen talotyytit ja hallintaperuste

Kerrostalo on helsinkiläinen tapa asua. Asuntorakentaminen painottuu vahvasti kerrostaloasuntoihin, joita rakentui vuonna 2023 lukumäärällisesti 7 577 asunnon verran. Kerrostaloasuntojen osuus valmistuneesta asuntotuotannosta oli noin 93 prosenttia. Omakoti- ja paritaloja on rakentunut 2010-luvun alusta eteenpäin noin 200–350 asuntoa vuosittain ja rivitaloasuntoja 100–250. Omakoti- ja paritaloasuntojen osuus vuoden 2023 tuotannosta oli noin kolme prosenttia (225 asuntoa), rivitalojen osuus kaksi prosenttia (173 asuntoa), ja loput asunnot sijaitsivat muissa rakennuksissa.

Hallintaperusteittain tarkasteltuna uudistuotantona ja laajennuksina valmistuneista 7 838 asunnosta omistusasuntoja oli yhteensä 2 916 ja niiden osuus vuoden asuntotuotannosta oli noin 37 prosenttia. Omistusasuntoja on rakennettu määrällisesti eniten 2010-luvulla lukuun ottamatta taantumavuotta 2010, jolloin ARA-vuokra-asuntojen tuotantomäärä ylitti omistusasuntotuotannon (kuvio 13). Omistusasuntojen tarkastelussa huomionarvoista on, että osa omistusasunnoiksi tilastoiduista asunnoista on vuokra-käytössä joko yksityisten sijoittajien tai rahastojen ostamina asuntoina.

Kuvio 13. Valmistuneet asunnot (uustuotanto ja laajennukset) hallintaperusteiden mukaan vuosina 2000–2023. Lähde: kuntarekisteri

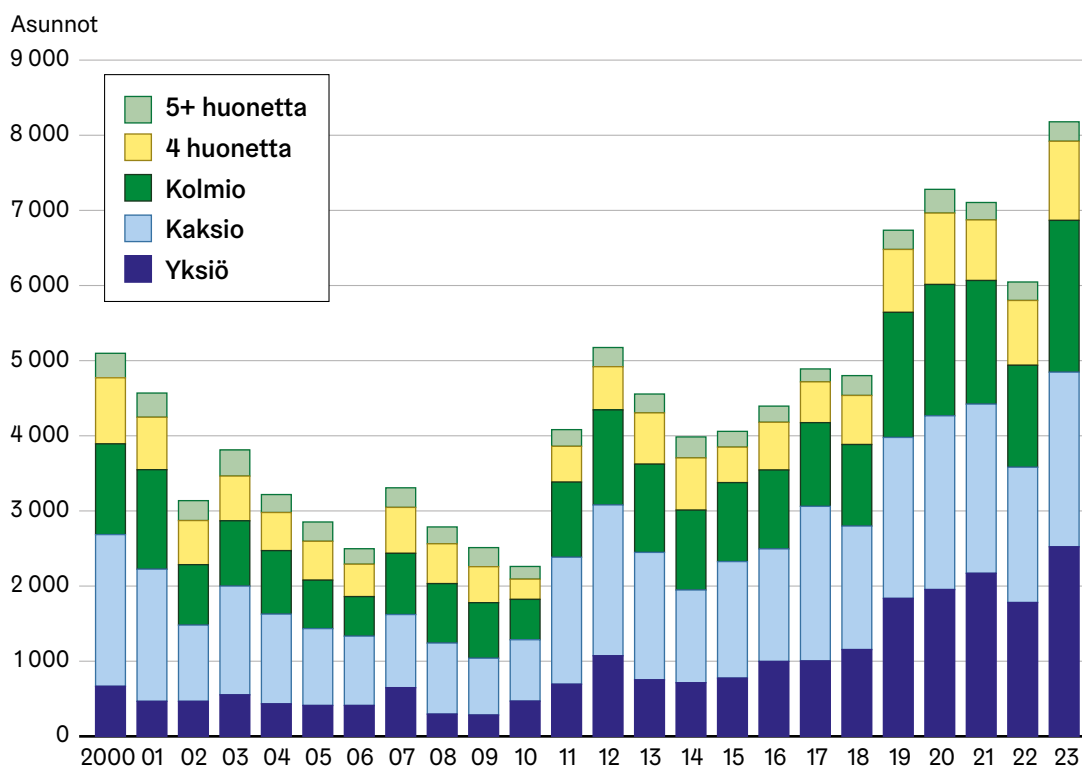


Uustuotantona ja laajennuksina valmistui yhteensä 3 968 vuokra-asuntoa, joka on noin 50 prosenttia vuonna 2023 valmistuneesta asuntotuotannosta. Valmistuneista vuokra-asunnoista 39 prosenttia oli valtion tukemia ARA-vuokra-asuntoja (1 549 asuntoa) ja loput vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (2 419 asuntoa). Pitkän korkotuen ARA-vuokra- ja asumisoikeusasunnot edustavat perinteisintä valtion tukemaa asuntotuotantoa. Tämän ARA-tuotannon osuus kaikista uustuotantona ja laajennuksina valmistuneista asunnoista oli noin 32 prosenttia vuonna 2023. ARA-tuotantona valmistui reilu 1 000 asuntoa enemmän edellisvuoteen verrattuna eli yhteensä 2 503 asuntoa. Tästä vuokra-asuntoja oli 1 549 ja asumisoikeusasuntoja 954 kappaletta.

Valmistuneiden asuntojen huoneistotyyppi ja keskipinta-ala

Helsingissä, kuten muissakin suurissa kaupungeissa, pienempien huoneistotyyppien rakentaminen ja huoneistoalaltaan pienentyneet asunnot korostuvat asuntotuotannon pidemmän aikavälin trendejä tarkasteltaessa. Vuoden 2023 aikana valmistui lukumäärällisesti eniten yksiöitä 2 523 asunnon verran ja 2 324 kaksiota (kuvio 14). Yksiöiden ja kaksioiden osuus vuotuisesta asuntotuotannosta onkin ollut keskimäärin noin 60 prosentin tuntumassa viimeisen lähes kymmenen vuoden ajan.

Kuvio 14. Valmistuneet asunnot huoneistotyyppin mukaan vuosina 2000–2023.
Lähde: kuntarekisteri

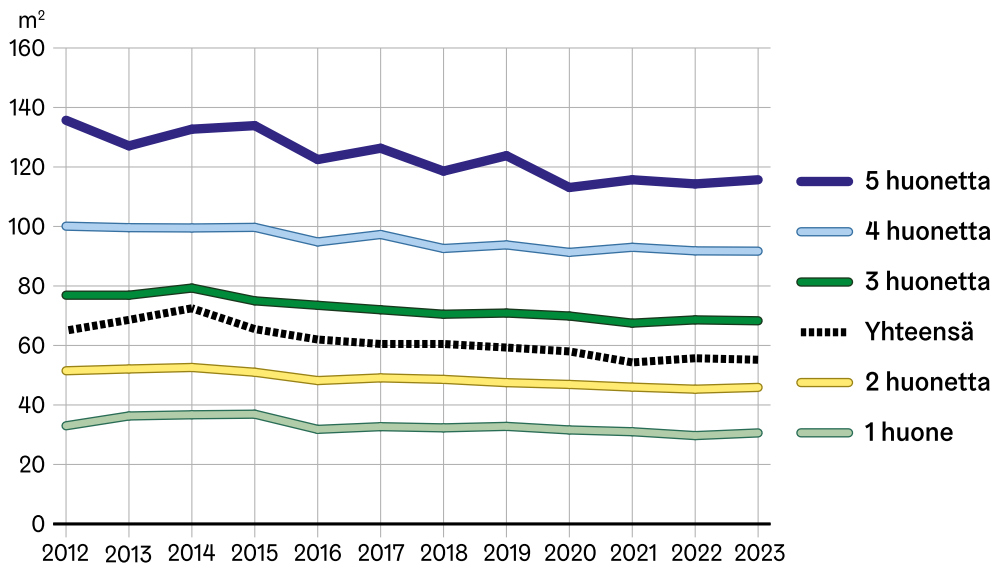


Suurempien huoneistotyyppien tuotannon osuus noudatteli edellisvuosien linjaa. Kolmioita valmistui 2 020 asunnon verran, mikä on neljänneksen valmistuneesta asuntojen kokonaistuotannosta. Neljä huonetta käsittäviä asuntoja valmistui yhteensä 1 053 asunnon verran, mikä tarkoittaa noin 13 prosentin osuutta vuoden 2023 aikana rakennetuista asunnoista. Viisi huonetta ja enemmän käsittäviä asuntoja valmistui edellisvuosien tapaan hieman alle viisi prosenttia (kuvio 14).

Pienempien huoneistotyyppien osuus on kasvanut myös ARA-tuotannossa edellisvuosien aikana, mutta vuoden 2023 aikana valmistuneessa ARA-tuotannossa suurempien perheasuntojen osuudet kasvoivat edellisvuoteen verrattuna. Valmistuneesta ARA-vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannosta yksiöiden osuus laski edellisvuoden lähes 40 prosentista noin kolmannekseen (770 asuntoa). Kaksioita valmistui saman verran (792 asuntoa). Kolmioita valmistui 584 asunnon verran eli niiden osuus ARA-kokonais- tuotannosta oli noin 23 prosenttia. Valmistuneiden kolmioiden osuus oli edellisvuoteen verrattuna nelisen prosenttiyksikköä enemmän. Neljän huoneen ja sitä suurempien perheasuntojen osuus ARA-tuotannosta oli noin 14 prosenttia.

Valmistuneiden asuntojen keskipinta-alat ovat pienentyneet kaikissa huoneistotyy- peissä verrattuna 2010-luvun alun lukemiin. Vuonna 2023 uustuotantona ja laajennuk- sina valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala pysytteli likimain edellisvuoden tasolla ollen 55,2 neliometriä (kuvio 15).

Kuvio 15. Valmistuneiden asuntojen (uustuotanto ja laajennukset) keskipinta-ala huoneluvun mukaan. Yli 5 huoneen asunnot jätetty pois tarkastelusta vähäisen määrän vuoksi. Lähde: kuntarekisteri

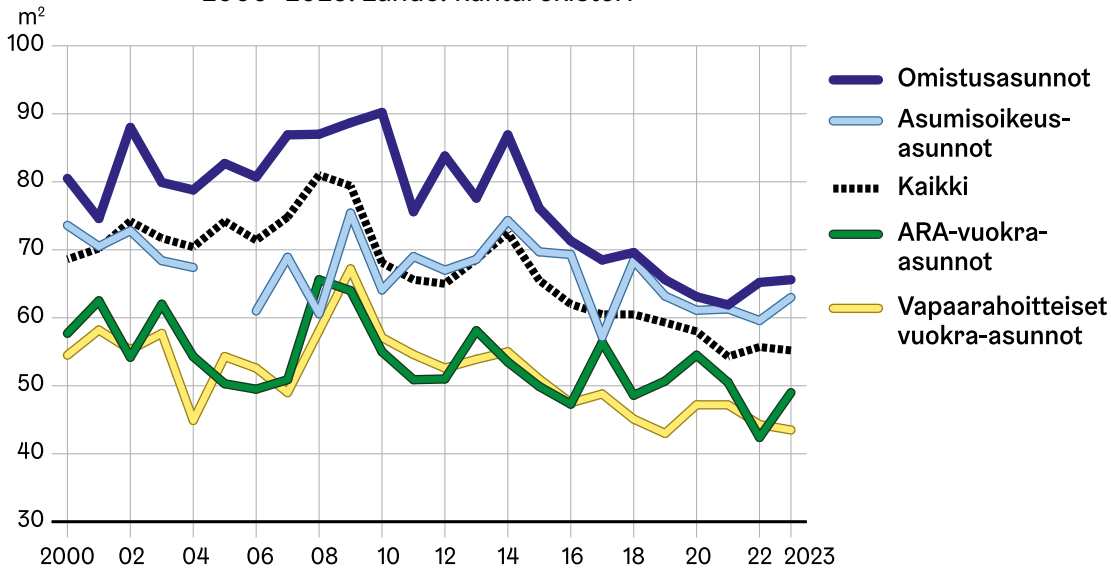


Uusien valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala pysytteli vielä 2010-luvun alussa keski- määrin 68 neliömetrin tasolla, ja 60 neliömetrin raja keskipinta-alassa alitettiin vuonna 2019 (kuvio 15). Viimeisen kymmenen vuoden aikana valmistuneiden yksiöiden keskipin- ta-ala on pienentynyt noin 36 neliöstä 30 neliön tuntumaan ja kaksioiden keskipinta-ala reilusta 50 neliöstä noin 45 neliöön. Myös suurempien perheasuntojen keskipinta-alat ovat pienentyneet merkittävästi. Valmistuneiden kolmioiden keskipinta-ala on laskenut kymmenessä vuodessa noin 77 neliöstä alle 70 neliöön, ja neljän huoneen asunnot ovat pienentyneet 100 neliön asunnoista hieman päälle 90 neliön asuntoihin.

Asuntojen keskipinta-alat vaihtelevat huoneistotyyppien lisäksi eri hallintaperus- teiden ja rahoitusmuodon mukaan. Asunnot ovat pienentyneet kaikissa eri hallinta- perusteluokissa joitakin vuosittaisia vaihteluja lukuun ottamatta, mutta 2010-luvulla erityisesti vapaarahoitteisessa vuokra- ja omistusasuntotuotannossa. Vuonna 2023 valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala oli pienin vapaarahoitteisissa vuokra-asun- noissa, joissa keskikoko on pysytellyt likimain edellisvuoden tasolla 43,5 neliömetris- sä. Valmistuneiden omistusasuntojen keskipinta-ala on myös edellisvuoden tavoin 65 neliömetrin tuntumassa. ARA-vuokra-asuntotuotannossa ja asumisoikeusasuntotuo- tannossa asuntojen keskipinta-alat ovat pysyneet tasaisemmin edeltävien vuosien ai- kana 50 ja 60 neliömetrin tuntumassa. Edellisvuoteen verrattuna niin valmistuneiden

ARA-vuokra-asuntojen kuin asumisoikeusasuntojen keskipinta-alat kasvoivat muutamilla neliömetreillä (kuvio 16).

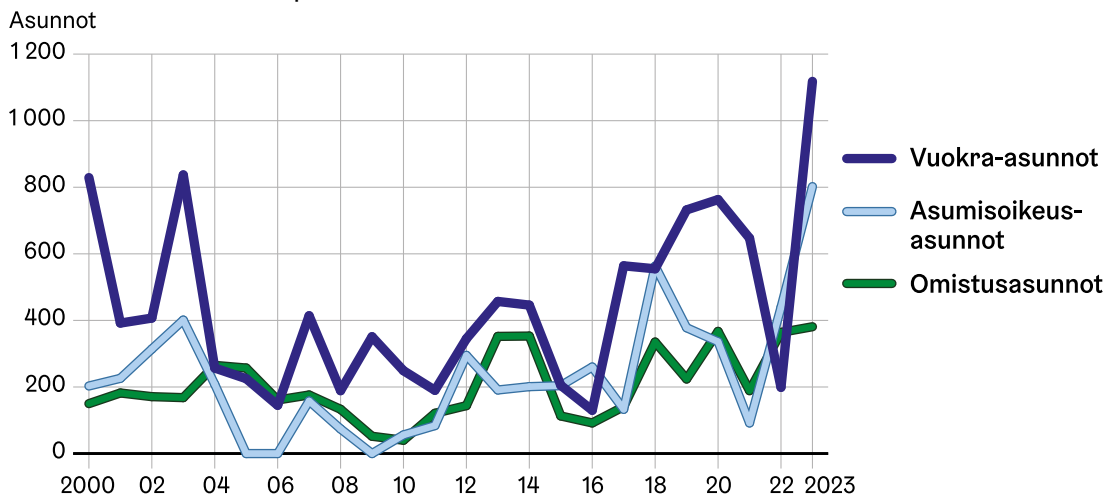
Kuvio 16. Valmistuneiden asuntojen (uustuotanto ja laajennukset) keskipinta-ala Helsingissä hallintaperusteen ja rahoitusmuodon mukaan vuosina 2000–2023. Lähde: kuntarekisteri



Kaupungin rakennuttamat asunnot ja erityisryhmien asunnot

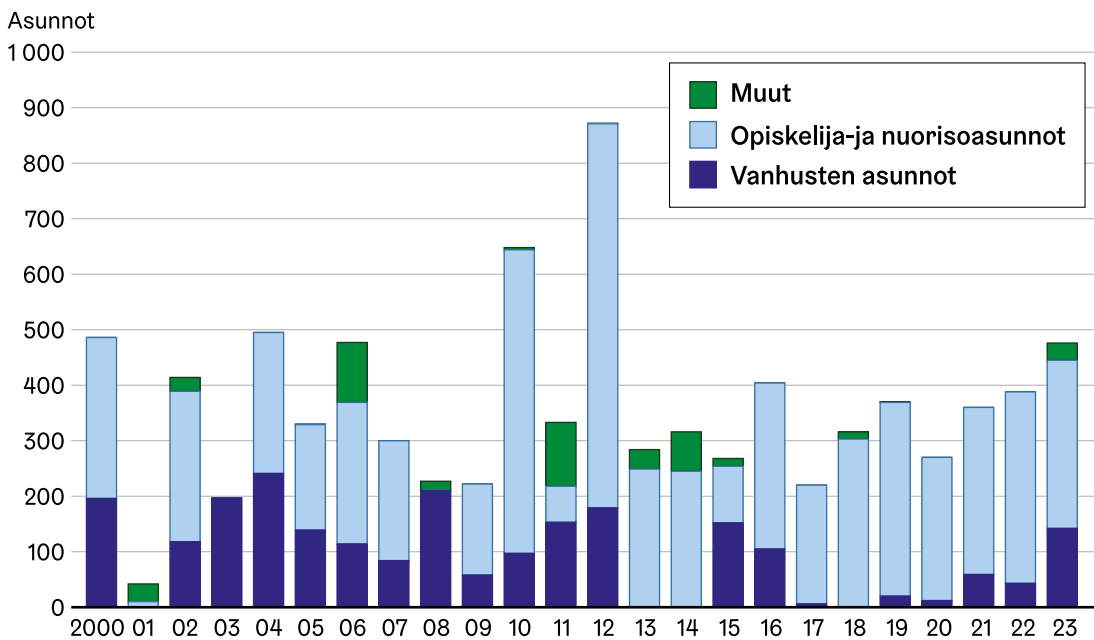
Asuntotuotanto (ATT) on Helsingin kaupungin oma organisaatio, jonka tavoitteena on rakennuttaa korkeatasoisia ja edullisia vuokra-, omistus- ja asumisoikeusasuntoja kaupunkilaisten erilaisiin tarpeisiin. Kohtuuhintaisten asuntojen tarjontaa varmistetaan tällä kaupungin omalla ARA-vuokra-asuntotuotannolla. Lisäksi kaupungin oman tuotannon merkitys on suuri välimuodon asunnoissa, johon lukeutuvat asumisoikeus- ja Hitas-tuotanto. Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on AM-ohjelman mukaisesti 25 prosenttia toteutuvasta vuotuisesta kokonaistuotannosta. Kaupungin oman tuotannon osuus vuoden 2023 aikana valmistuneista asunnoista oli noin 28 prosenttia (2 301 asuntoa), ja niiden osalta tavoite saavutettiin. Tästä ARA-vuokra-asuntoja oli 1 118, asumisoikeusasuntoja 802 sekä Hitas- ja hintakontrolloituja (ns. puolihitas) asuntoja 381 (kuvio 17). Kaupungin oman tuotantona aloitettiin 1 435 asunnon rakentaminen vuoden aikana.

Kuvio 17. Valmistunut kaupungin rakennuttama asuntotuotanto hallintaperusteen mukaan vuosina 2000–2023. Lähde: kuntarekisteri



Asumisen tarpeet vaihtelevat paljon ihmisen elinkaarella, ja kaupunki ohjaakin asuntotuotantoa siten, että erilaisilla asukasryhmillä olisi mahdollisuus löytää omia tarpeitaan sekä elämäntilannettaan vastaava asunto. Vuoden 2023 aikana valmistui yhteensä 476 erityisryhmille suunnattua asuntoa. Tästä opiskelija- ja nuorisoasuntoja oli 303, vanhuksille suunnattuja asuntoja 142, ja 31 asuntoa oli luokassa muut (esim. kehitysvammaiset, mielenterveyskuntoutujat, pitkäaikaisasunnottomat) (kuvio 18). Erityisryhmille suunnattujen asuntojen rakentamisen painopiste on siirtynyt erillisten asuntokohteiden rakentamisesta muiden asumisen ratkaisujen sisälle integroituihin asuntoihin. Erityisryhmien asuntoja saattaa olla myös tavallisessa vapaarahoitteisessa asuntokannassa, sillä asuntojen omistaja määrittelee itse niiden kohderyhmän. Tilastoinnissa erityisryhmien asuntoina näkyvät ainoastaan sellaisiksi rakennusvalvonnasta haetut kohteet.

Kuvio 18. Erityisryhmille suunnattu asuntotuotanto vuosina 2000–2023.
Lähde: kuntarekisteri.

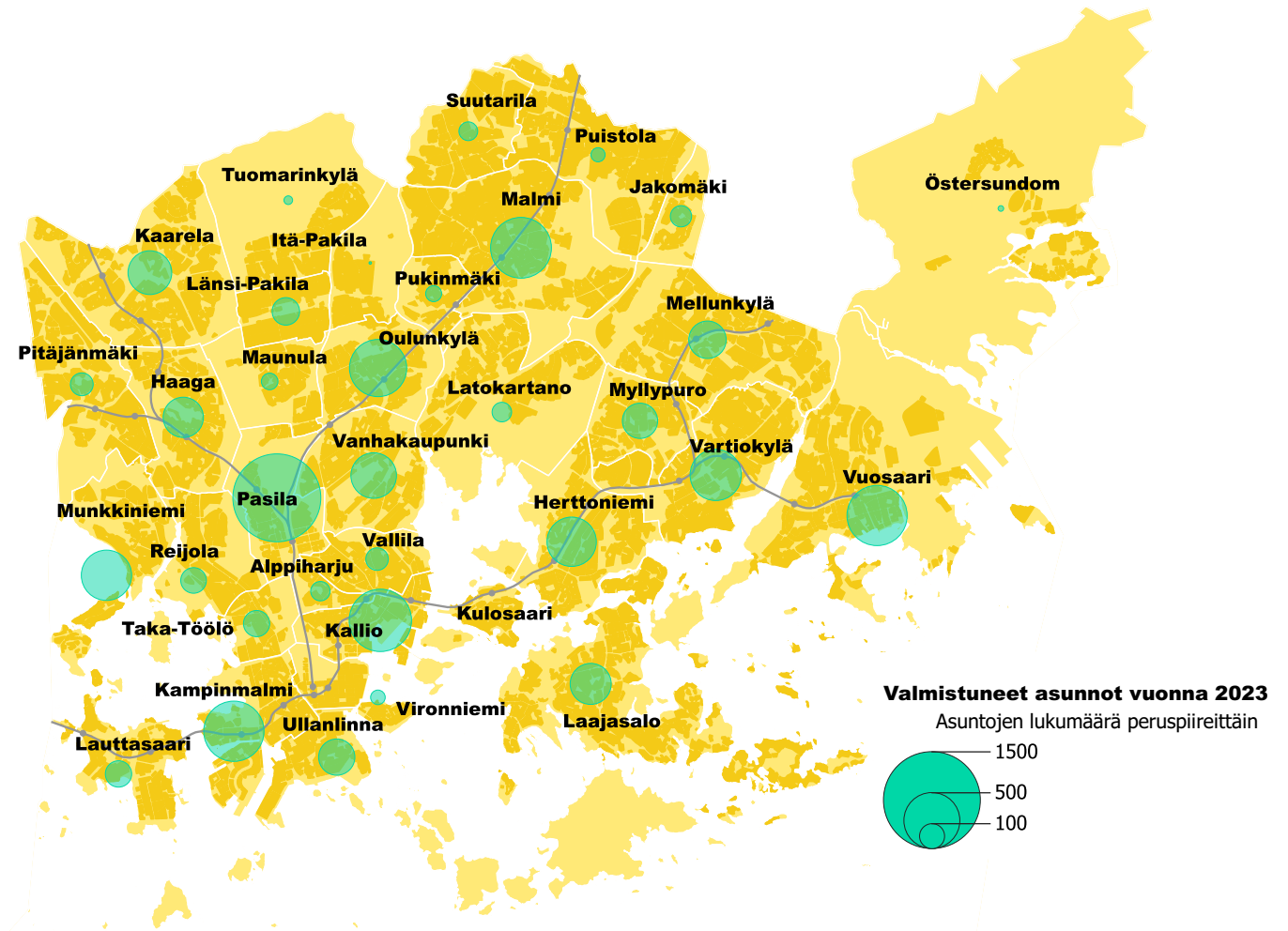


Asuntorakentamisen alueet

Helsinkiä rakennetaan ja kehitetään monipuolisesti aluerakentamisen uusilla projekti-alueilla, kaupunki-uudistusalueilla ja täydennysrakentamisen eri puolilla kaupunkia. Asuntorakentamista tarkasteltaessa vuoden 2023 aikana valmistunutta asuntotuotantoa keskittyi erityisesti aluerakentamisen projektialueille. Asuntoja valmistui runsaasti Pohjois-Pasilaan (972) ja myös Jätkäsaareen (412) sekä Kalasatamaan (385) keskittyi uutta asuntotuotantoa. Lisäksi uudelle Kruununvuorenrannan projektialueelle valmistui paljon uusia asuntoja (258). Suurten aluerakentamisen projektialueiden ulkopuolella asuntoja valmistui paljon myös Malmin (591), Vuosaaren (579) ja Oulunkylän (523) peruspiireihin. Kaupunki-uudistusalueista erityisesti Malmille keskittyi uutta asuntotuotantoa (323) (kuvio 19).

Aloitettua asuntotuotantoa sijoittui eniten Kalasatamaan (1 017), Jätkäsaareen (738), Aurinkolahteen (420) ja Keski- sekä Pohjois-Pasilaan (628) sekä näitä pienempinä määrinä eri puolille kaupunkia. Rakenteilla olevien asuntojen lukumääriä tarkasteltaessa osa-alueittain keskeneräisiä rakennustöitä oli eniten Kalasatamassa (1 108), Jätkäsaareessa (850), Aurinkolahdessa (705) sekä Keski- ja Pohjois-Pasilassa (1 106).

Kuvio 19. Valmistuneet asunnot peruspiireittäin vuonna 2023. Lähde: kunta-
rekisteri. Taustakartta: kaupunkimittauspalvelut, Helsinki; HSY 2024



Yhteenveto

Vuoden 2023 asuntomarkkinoita ja rakentamista leimasivat Venäjän hyökkäyssodan vaikutukset talouteen. Energiakustannusten sekä rakennusmateriaalien hintojen kasvu nosti asumis- ja rakennuskustannuksia. Tämä kehitys alkoi jo vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä. Lisäksi inflaatio, epävarmuus ja huono taloustilanne vaikuttivat asuntomarkkinaan. Niinpä useat kuluttajat ja sijoittajat olivat aiempaa arempia lähtemään asuntokaupoille, mikä lähes pysähdytti asuntojen myynnin koko maassa. Tosin Helsingin asuntomarkkinassa isku ei ollut aivan näin voimakas. Korkeat rakennuskustannukset kuitenkin ylläpitivät uusien asuntojen positiivista hintakehitystä, siinä missä vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat kaikilla Helsingin kalleusalueilla.

Asuntojen vuokrat nousivat Helsingissä vuonna 2023 sekä vapaarahoitteisissa että ARA-vuokra-asunnoissa, joskin suhteellisesti enemmän jälkimmäisissä. Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on ollut tarjolla koronaviruspandemiaa edeltävään aikaan nähdyn merkittävästi enemmän, mikä on hillinnyt vuokrien nousua erityisesti uusien vuokrasopimusten osalta. Toisaalta vuokrankorotuspaineet ovat seurausta esimerkiksi korkojen ja energiakustannusten kasvusta. Myös kiinteistöjen ylläpidon kustannukset ovat nousseet, mikä on ollut omiaan nostamaan erilaisissa asumismuodoissa asuvien asumiskustannuksia.

Rakentamisen heikentynyt suhdanne heijastui edellisvuoden tapaan asuntoaloitusten ja nyt erityisesti rakennusluvitettujen asuntojen määrään. Kyseiset seikat yhdistettynä vähäisempään rakenteilla olevien asuntojen määrään ennakoivat asuntotuotannon määrään matalaa tasoa Helsingissä ainakin lähivuosille. Aiempien vuosien suotuisa kehitys niin aloituksissa kuin luvissa on kuitenkin pitänyt yllä valmistuneiden asuntojen hyvää tasoa ja Helsingissä valmistuikin ennätyselliset 8 179 asuntoa vuonna 2023.

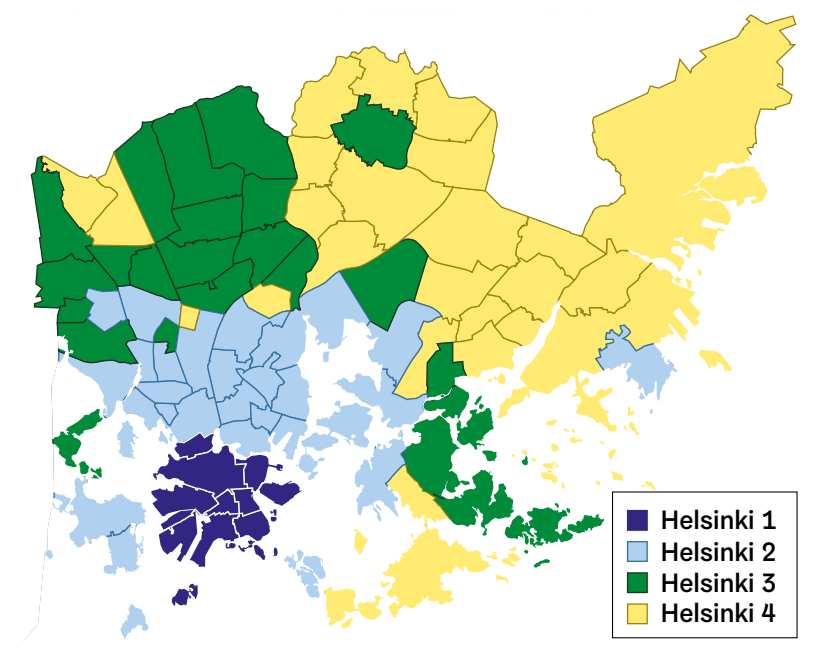
Talouden taantumien pitkäaikaisten vaikutusten arviointi asuntomarkkinoihin ja rakentamiseen on haastavaa. Kehityskulut viime vuosina ovat olleet verrattain nopeita ja erilaisia suhteessa aiempien taantumien kehityskulkuihin. Tämän takia niistä ei voida tehdä ainakaan kovin pitkälle meneviä johtopäätöksiä siitä, kuinka asuntomarkkinoiden tai rakentamisen lähitulevaisuuden kehitys muodostuu, puhumattakaan pidemmän aikavälin kehityksestä. Aiemmilla kriiseillä on ollut erilaisia vaikutuksia. Esimerkiksi 1990-luvun alun lama vauhditti rakentamisella elvyttämistä, mutta toisaalta keskittyi vahvasti ARA-tuotantoon ja painottui erityisesti suurissa kaupungeissa tietyille asuinalueille. Vaikka tämänhetkisessä taantumien hoidossa näytettäisiinkin käytettävän jossain määrin rakentamista elvyttämisen välineenä, on Helsingissä opittu viimeisen 30 vuoden aikana liiallisen ARA-tuotannon keskittymisen haitoista, joita nyt pyritään korjaamaan. Väestönkasvun jatkuessa tullaan asuntoja tarvitsemaan lisää tulevinakin vuosina. Asunnoista sekä osaavista tekijöistäkin voi tulla pulaa, mikäli tuotanto hidastuu useiksi vuosiksi. Asuntojen kysynnän piristytessä, muuttoketjujen käynnistytessä ja syntyneen varannon huetessa, tulee asuntotuotantokin käynnistymään uudestaan.

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 21.5.2024). 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 21.5.2024).

Liite 1. Kalleusaluekartta (2022)



Kehyskuntien määritelmänä tässä julkaisussa käytetään Tilastokeskuksen määritelmää, jossa niihin kuuluvat Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Riihimäki, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Sipoo, Tuusula ja Vihti. Muualla käytetyt määritelmät kehyskunnista voivat poiketa tästä aluejaosta.

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. Asuntokauppojen 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. Uudisrakentamis-

ta 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).

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, mielenterveyskuntoutujat, pitkäaikaisasunnottomat). Erityisryhmien asuntoja on myös valmistunut asuntola- ja laitosrakennusten käyttötarkoitukseluokkaan 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 asuintaloina identifioida eikä tilastoida.

Rakennuksen käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mihin suurinta osaa rakennuksen kerrosalasta käytetään. Vuodesta 2023 tilastoinnissa on ollut käytössä vuoden 2018 rakennusluokitus.

Tilastossa on käytetty seuraavia yhdistettyjä pääryhmiä:

- Asuinrakennukset
- Liike- ja toimistorakennukset, johon kuuluvat:
 - Liikerakennukset
 - Toimistorakennukset
 - Liikenteen rakennukset
- Julkiset palvelurakennukset, johon kuuluvat:
 - Hoitoalan rakennukset
 - Kokoontumisrakennukset
 - Opetusrakennukset
 - Palo- ja pelastustoimen rakennukset
- Teollisuus- ja varastorakennukset
- Muut rakennukset

Tekijä(t) Bayar, Jasmin & Marttinen, Reetta		
Nimike Asuntomarkkinoiden ja rakentamisen vuosijulkaisu 2023		
Julkaisija (toimiala tai laitos) Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitietopalvelut	Julkaisuaika 2024	Sivumäärä, liitteet 23
Sarjan nimike Tilastoja - Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitietopalvelut		Osanumero 2024:4
ISSN (painettu) 2954-176X	ISSN (verkossa) 2954-176X	Kieli suomi
Tiivistelmä <p>Nyt julkaistaan ensi kertaa asuntomarkkinoiden ja rakentamisen yhdistetty vuosijulkaisu, jonka pyrkimyksenä on tarkastella pidempien aikajaksojen kehitystä ja tarjota laajempaa analyysiä rakentamisen ja asuntomarkkinoiden teemoista. Vuosijulkaisu jakautuu kolmeen osaan; asuntomarkkinoiden ja rakentamisen muutoksiin lyhyellä ja pidemmällä aikavälillä sekä yhteisvaikutuksia käsittelevään yhteenvetoon.</p> <p>Vuoden 2023 asuntomarkkinoita ja rakentamista leimasivat Venäjän hyökkäyssodan jatkumisesta aiheutuneet talousvaikutukset. Energiakustannusten ja rakennusmateriaalien hintojen nousu kasvattivat asumis- ja rakennuskustannuksia. Myös korkotason nousu ja inflaation nopea nousu vaikuttivat asuntomarkkinoihin ja rakentamiseen. Korkojen nousu vähensi kuluttajaluottamusta, sijoittajakysyntää ja vaikeutti rahoituksen saantia rakennusalalla. Nämä vaikuttivat osaltaan asuntokaupan hiljenemiseen, asuntojen hintojen laskuun ja rakentamisen hiljentymiseen aiempiin vuosiin nähden Helsingissä vuonna 2023.</p> <p>Talouden taantumien pidempiaikaisten vaikutusten arviointi asuntomarkkinoihin ja rakentamiseen on vaikeaa, sillä kehityskulut ovat olleet nopeita ja erilaisia aiempiin taantumiin verrattuna. Tästä syystä ei voida tehdä kovin pitkälle vietyjä johtopäätöksiä asuntomarkkinoiden tai rakentamisen kehityksestä. Oletettavaa kuitenkin on, että Helsingissä väestönkasvun myötä kysyntä palautuu verrattain nopeasti, mikä vaikuttanee myös rakentamisen elpymiseen.</p>		
Asiasanat asuntomarkkinat, rakentaminen, asuminen		
Hinta	Jakelu puh. 09 310 43297	