



Jonna Ahlajoki

Asumisen hintakehitys Helsingissä

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Liiketalouden tutkinto-ohjelma

Opinnäytetyö

Lokakuu 2025

Tiivistelmä

Tekijä:	Jonna Ahlajoki
Otsikko:	Asumisen hintakehitys Helsingissä
Sivumäärä:	39 sivua + 1 liitettä
Aika:	Lokakuu 2025
Tutkinto:	Tradenomi
Tutkinto-ohjelma:	Liiketalouden tutkinto-ohjelman
Suuntautumisvaihtoehto:	Laskentatoimi ja rahoitus
Ohjaaja(t):	Lehtori Taru Haajanen

Asuminen vie suuren lohkon kotitalouksien tuloista, varsinkin yksin asuvilla ja yksinhuoltajilla. Korkeiden vuokrien ja asuntojen hintojen taustalla ovat paitsi talouden suhdanteet, myös kaupungistumisen paineet ja hyvien asuntojen niukkuus. Työn tavoitteena oli luoda peruskuva asumiskustannusten eroista Helsingissä sekä verrata vuokra- ja omistusasumisen kannattavuutta pienituloisuuden näkökulmasta.

Tutkimus toteutettiin pääosin kvantitatiivisella tutkimusmenetelmällä, Tilastokeskuksen ja Helsingin kaupungin tilastoja, tutkimus- ja raportointiaineistoa sekä ajankohtaista uutisointia hyödyntäen.

Kerätyt tiedot osoittivat, että asumisen kustannukset ovat nousseet Helsingissä merkittävästi tarkastelujakson aikana. Erityisesti kantakaupungin alueilla asuntojen hinnat ja vuokrat ovat reuna-alueita huomattavasti korkeammat. Lisäksi huomattiin, että vuokrien nousu on lisännyt kotitalouksien taloudellista kuormaa, mikä heikentää varsinkin pienituloisten mahdollisuuksia päästä kiinni asuntovarallisuuteen.

Omistusasuntoon sijoittaminen on pitkällä aikavälillä asumiskustannusten osalta taloudellisesti kannattavampi vaihtoehto, mutta omarahoitusosuuteen säästäminen ja asuntovarallisuuteen kiinni pääseminen voi olla pienituloisille erityisen vaikeaa juuri vuokriennousun ja sosiaalietuuksien leikkausten vuoksi.

Avainsanat: asumiskustannukset, pienituloisuus, kohtuuhintaisuus

Abstract

Author: Jonna Ahlajoki
Title: Housing Price Development in Helsinki
Number of Pages: 39 pages + 1 appendices
Date: September 2025
Degree: Bachelor of Business Administration
Degree Programme: Economics and Business Administration
Specialisation option: Accounting and Finance
Instructor(s): Taru Haajanen, Lecturer

Housing takes up a large share of household income, especially for single parents and people living alone. The high level of rents and housing prices are not only driven by economic cycles but also by the pressures of urbanization and the scarcity of good quality housing. The aim of this thesis was to provide an overview of housing cost differences in Helsinki and to compare the financial viability of renting and home-ownership from the perspective of low-income households.

The study was conducted primarily using quantitative research methods, utilizing statistics from Statistics Finland and the City of Helsinki, research and reporting materials, as well as current news sources.

The findings indicate that housing costs in Helsinki have risen significantly over the period under review. Prices and rents are notably higher in the inner city compared to outer districts. Rising rents have increased households' financial burden, further reducing the ability of low-income households to accumulate housing wealth.

In the long run, investing in an owner-occupied home is a more financially advantageous option in terms of housing costs later in life. However, saving for the down payment and gaining access to home ownership can be particularly difficult for low-income households due to rising rents and cuts to social benefits.

Keywords: housing costs, low income, housing affordability

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Työn tausta ja merkitys	1
1.2	Tutkimuksen rajaukset	2
1.3	Tutkimusongelma ja -kysymykset	2
1.4	Tutkimusmenetelmät ja -aineisto	3
2	Asumisen hinta	3
2.1	Asumismuodot	3
2.1.1	Vuokra-asunto	4
2.1.2	Omistusasunto	5
2.2	Kohtuuhintainen asuminen	7
2.3	Pienituloisuus ja asumistuki	9
2.4	Hintaindeksi	12
3	Haastattelut	14
4	Helsingin asuntomarkkinat	15
4.1	Hintataso	15
4.2	Tulotaso	21
4.3	Kysyntäpaine	23
4.4	Asuntotuotanto	26
4.5	Asuntovarallisuus	30
5	Päätäntö	35
	Lähteet	37

1 Johdanto

1.1 Työn tausta ja merkitys

Työn tausta ja merkitys pohjautuvat taloustilanteen ja asuntomarkkinoiden viimeaikaisiin muutoksiin, joilla on ollut myös merkittäviä vaikutuksia erityisesti pienituloisten kotitalouksien asumiseen ja elinoloihin. Vuokrien jatkuva nousu sekä yleisen asumistuen leikkaukset ovat heikentäneet monien perheiden taloudellista asemaa sekä mahdollisuuksia, minkä seurauksena muun muassa omistusasunnon hankinta ei ole realistinen vaihtoehto kaikille väestöryhmille. Työn tarkoituksena on tutkia asumisen taloudellista eriarvoisuutta Helsingissä sekä verrata vuokra- ja omistusasumisen kannattavuutta pienituloisuuden sekä varallisuuden kasvattamisen näkökulmasta. Aiheen tutkimisesta tekee merkityksellistä se inhimillinen tosiasia, että kaikkien täytyy asua jossain. Asuminen vie suuren lohkon kotitalouksien tuloista, varsinkin yksin asuvilla ja yksinhuoltajilla. Aiheen ajankohtaisuutta korostavat hallituksen päätökset sosiaalietuuksien ja yleisen asumistuen leikkauksista. Myös nykytilanteessa, jossa korkotason nousu on tehnyt asuntolainoista kalliimpia ja asuntomarkkinoiden riskit ovat reaalisoituneet, aihe on erityisen ajankohtainen.

Suomessa saattaa olla vakiintunut käsitys siitä, että omistusasunto on taloudellisesti järkevin ja tavoiteltavin asumismuoto. Käsitys pohjautunee pitkälti siihen, että omistusasunnon ostaminen koetaan ennemmin sijoituksena, joka kasvaa arvoa ajan myötä ja tarjoaa taloudellista turvaa. Vuokra-asuminen taas saateen nähdä suorana rahan hukkauksena, koska vuokra menee toisen hyödyksi ilman omaisuutta kerryttävää hyötyä. Toisaalta vuokra-asuminen tarjoaa enemmän vapautta ja liikkuvuutta verrattuna omistusasumiseen.

Asumiskustannusten tarkastelu herättää yleisesti laajempia yhteiskunnallisia kysymyksiä. Korkeiden vuokrien ja asuntojen hintojen taustalla ovat paitsi talouden suhdanteet, myös kaupungistumisen paineet ja hyvien asuntojen niukkuus. Asuntojen saavutettavuus on pienituloisille ja nuorille perheille jatkuva haaste,

mutta toisaalta omistusasuntojen arvonnousukaan ei ole itsestäänselvyys. Lisäksi asuntomarkkinoiden dynamiikka vaikuttaa vahvasti ihmisten elämänvalintoihin, kuten perheen perustamiseen ja säästämiseen. Omistusasuminen ei välttämättä olekaan pelkästään taloudellinen valinta, vaan myös elämäntapaan ja turvallisuuden tunteeseen liittyvä päätös. Näin ollen asumisen hintakehityksen tutkiminen Helsingissä tarjoaa paitsi taloudellista vertailua, myös näkökulman ihmisten arkeen ja hyvinvointiin.

1.2 Tutkimuksen rajaukset

Tutkimus on rajattu alueellisesti Helsinkiin, sillä se on väkiluvultaan Suomen suurin kaupunki, jossa myös asuntojen hinnat ja vuokrat ovat maan korkeimpia. Tutkimuksessa keskitytään vuokra- ja omistusasuntoihin, koska niiden kulurakenteissa ja varallisuuden kerryttämisen mahdollisuuksissa on merkittäviä eroja. Omistusasunnot on rajattu työssä osakehuoneistoihin, sillä ne ovat vuokra-asuntoihin vertailukelpoisempia kuin esimerkiksi omakotitalot, joissa asumiskustannuksiin vaikuttavat useammat eri tekijät, kuten tontin, julkisivun tai rakenteiden kunnossapito. Lisäksi tutkimus rajataan kerros- ja rivitaloihin vertailun suhteellistamiseksi. Ajallisesti tutkimus keskittyy vuodesta 2015 kuluvaan vuoteen 2025, jotta tutkittava aineisto pysyy hallittavana ja tuloksista ilmenevät ajankohdalliset muutokset. Koronapandemia sijoittuu tutkittavan ajanjakson keskelle, mutta sen vaikutuksia asuntomarkkinoihin ei tarkastella erikseen, vaan osana yleistä muutosten kokonaisuutta.

1.3 Tutkimusongelma ja -kysymykset

Työn keskeisenä tavoitteena on tutkia asumisen hintaeroja Helsingissä sekä verrata vuokra- ja omistusasumisen kannattavuutta ja mahdollisuuksia pienituloisuuden näkökulmasta. Pyrin selvittämään tutkimusongelmaa seuraavien tutkimuskysymysten avulla:

- Miten vuokra- ja omistusasumisen kustannukset eroavat toisistaan?
- Miten asuntojen ja vuokrien hinnat ovat kehittyneet Helsingissä?
- Kuinka poliittiset päätökset heijastuvat asumiskustannuksiin?

1.4 Tutkimusmenetelmät ja -aineisto

Opinnäytetyö on tutkimustyyppinen työ, jossa hyödynnetään kirjallisuutta ja aiempia tutkimuksia asumismenoista sekä vuokra- ja omistusasumisen taloudellisesta vertailusta. Työn aineisto perustuu Tilastokeskuksen ja Helsingin kaupunkitietopalveluiden tuottamaan tilastotietoon sekä raportointiin. Lisäksi työssä hyödynnetään aiempia tutkimuksia sekä ajankohtaista uutisointia aihealueesta. Tutkimusta ja sen merkitystä täydennetään muutamien Helsingin asukkaan haastattelulla, jotta voidaan selvittää ihmisten näkemyksiä ja kokemuksia asumismenoista sekä asumismieltyyksistä.

Tutkimusprosessin sekä tutkimusmenetelmien tukena käytetään ”Tutki ja kirjoita” (Hirsjärvi & Remes & Sajavaara 2007) teosta. Työssä käytetään pääasiallisesti kvantitatiivista tutkimusmenetelmää, sillä johtopäätökset perustetaan aiempaan tutkimukseen sekä tilastolliseen analysointiin (Hirsjärvi ym. 2007, 136). Hinta- ja kustannusdata haetaan Helsingin kaupunkitietopalveluiden tutkimus- ja tilastotietoakannasta, jotka keskittyvät juuri Helsingin lukuihin. Lisäksi työssä hyödynnetään kvalitatiivista tutkimusta laadullisen tiedon kokoamiseksi, jotta ilmiöiden vaikutuksia ymmärrettäisiin monipuolisemmin. Tämän menetelmän tutkimus on siis luonteeltaan kokonaisvaltaista ja aineisto kootaan luonnollisissa, todellisissa tilanteissa (Hirsjärvi ym. 2007, 160). Hyödynnän tutkimuksessa muun muassa teosta ”Voittajien ja häviäjien Suomi – asuntovarallisuuden uusjako” (Kempas & Tegelberg 2021) asuntovarallisuuden merkityksellisyyden sekä asuntomarkkinoiden kehityksen selvityksessä.

2 Asumisen hinta

2.1 Asumismuodot

Asumismuodon valinta on keskeinen osa kotitalouden taloudellista suunnittelua, sillä se vaikuttaa merkittävästi kuukausittaisiin menoihin sekä varallisuuden ker-

tymiseen. Suomessa yleisimmät asumismuodot ovat vuokra- ja omistusasuminen, joista kummallakin on omat taloudelliset ja käytännön piirteensä. Vuokra-asuminen tarjoaa joustavuutta ja matalamman taloudellisen kynnyksen, sillä vuokralainen ei vastaa suurista remonttikustannuksista eikä tarvitse suuria alkuihastointeja. Vuokrasuhteet voivat olla määräaikaista tai toistaiseksi voimassa ja niihin liittyy yleensä vuokravakuus sekä erillisiä maksuja, kuten vesi ja sähkö. Vuokra-asuntoja on sekä vapaarahoitteisia että yleishyödyllisiä. Omistusasuminen taas edellyttää suurempia alkuihastointeja, kuten omarahoitusosuuden ja varainsiirtoveron maksua. Kuukausittainen yhtiövastike sisältää taloyhtiön menoja ja rahoittaa remonteja. Lisäksi asukas maksaa vesi-, sähkö- ja muut kulut. Omistusasuminen mahdollistaa varallisuuden kerryttämisen, mutta siihen liittyy taloudellisia riskejä, kuten korkojen nousu ja markkinavaihtelut. Asuntolainan korko määräytyy viitekoron ja marginaalin perusteella. Asuntolainaa voidaan sitoa kiinteään tai vaihtuvaan korkoon. (Nordea 2025.)

2.1.1 Vuokra-asunto

Vuokralla asuva saa oikeuden asumiseen vuokrasopimuksen mukaan joko määräajaksi tai toistaiseksi. Määräaikainen vuokrasopimus sitoo sekä vuokranantajaa että vuokralaista sovittun ajan, kun taas toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus voidaan irtisanoa yhden kuukauden irtisanomisajalla. Vuokra-asuntoon muuton yhteydessä maksetaan yleensä vuokravakuus, joka vaihtelee 1–3 kuukauden vuokran määrästä. Vuokrasuhteen päättyttyä vuokralainen saa vuokravakuuden takaisin, mikäli asunto on kunnossa. Vuokra-asunnossa maksetaan kuukausittaisen vuokran lisäksi useimmin erilliset vesi-, sähkö-, auto- paikka- ja saunamaksut. Koska vuokralainen ei ole vastuussa esimerkiksi taloyhtiön teettämistä remonteista, vuokralla asumiseen liittyy omistusasumista pienempi taloudellinen riski. Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan asunnon ylläpitoon ja huoltoon liittyvistä tehtävistä, kuten hellan tai jääkaapin vaihdosta niiden hajotessa. Toisaalta vuokralla pieneen pintaremonttiin, kuten seinien värien vaihtamiseen, tarvitaan vuokranantajan suostumus. (Nordea 2025.)

Vuokra-asunnot voidaan jakaa vapaarahoitteisiin ja yleishyödyllisiin. Yleishyödylliset vuokra-asunnot ovat valtion tukemia varallisuus- ja tulorajoitettuja vuokra-asuntoja, joissa on yleensä pienempi vuokrataso kuin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Niillä pyritään turvaamaan kohtuuhintainen asuminen sitä eniten tarvitseville. (TA.fi 2025.) Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot taas ovat asuinhuoneistoja, joihin ei ole asetettu tulorajoja tai muita ehtoja hakijoille, eikä niiden rakennuttamista ole rahoitettu valtion tuella (TVA 2020).

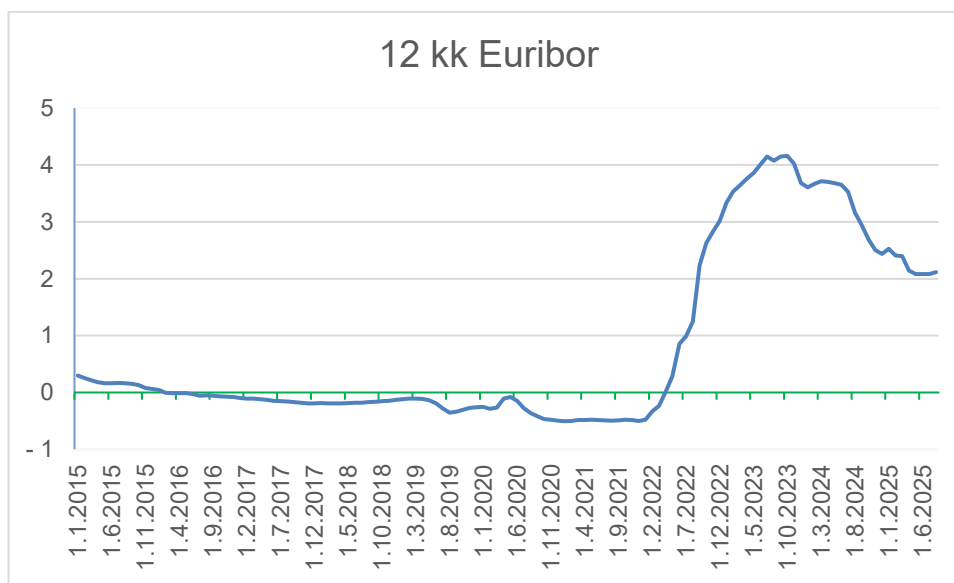
2.1.2 Omistusasunto

Osakehuoneiston asukas omistaa osakkeet, jotka oikeuttavat asunnon hallintaan yleensä kerros-, rivi- tai paritalossa. Asunto-osakkeiden oston yhteydessä tulee maksettavaksi myös varainsiirtovero. Kuukausittainen yhtiövästike voi koostua hoitovastikkeesta, jolla katetaan taloyhtiön menot, ja rahoitusvastikkeesta, jolla kustannetaan asukkaan oma osuus taloyhtiön lainasta esimerkiksi remontteja varten. Lisäksi osakehuoneiston asukas maksaa vesi-, sähkö-, auto- paikka- ja saunamaksut sekä mahdollisen tontin vuokran. Osakehuoneistossa pientä pintaremonttia saa tehdä itse, kuten tapetointia tai asunnon maalausta. Isompiin remontteihin tarvitaan kuitenkin lupa taloyhtiöltä sekä mahdollisesti rakennuslupa. Asunto-osakkeessa taloyhtiö huolehtii rakennusten ja asuntojen kunnosta. (Nordea 2025.)

Enimmäisluototussuhde eli lainakatto tarkoittaa, että asuntolainan määrä saa luottolaitoslain mukaan olla enintään 90 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta lainaa myönnettäessä. Lainakattosääntelyn mukaisesti tulee asuntolainan hakijalla olla siis vähintään 10 % omia säästöjä tai riittävästi muita vakuuksia asuntoa ostaessa. Poikkeus tästä säännöstä on ensiasunnon hankintaa varten otettu lainan määrä, joka saa sääntelyn mukaan olla enintään 95 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta, jolloin omaa pääomaa tulee olla 5 %. Asuntoa ei siis voida ostaa kokonaan lainarahalla, jos vakuutena on ainoastaan ostettava asunto. Lainakaton laskennassa pankki ei ota huomioon valtiontakausta eikä

vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämiä täytetakauksia. Lisäksi henkilötakaus on rajattu hyväksyttävien vakuuksien ulkopuolelle. (Finanssivalvonta 2025.)

Asuntolainan korko muodostuu viitekorosta ja marginaalista. Marginaaliin vaikuttavat muun muassa lainan vakuudet, sekä lainanottajan maksukyky ja muu asiakkuus. Suomessa yleisin asuntolainan viitekorko on 12 kuukauden euribor. Euribor (Euro interbank offered rate) on euroalueen rahamarkkinoiden viitekorko, jota käytetään yleisesti lainojen ja talletusten viitekorkona. Koron nimi kertoo ajanjakson, jonka lainan korko pysyy samana. Esimerkiksi euribor 12 kk pysyy muuttumattomana vuoden ajan, kun taas 6 kk euriboriin sidotun lainan korko tarkistetaan kuuden kuukauden välein lainan nostopäivästä alkaen. (OP Ryhmä.) Kuviossa 1 nähdään 12 kk Euriborin kehitys vuosina 2015–2025.



Kuvio 1. 12 kk:n euribor vuodesta 2015 (Suomen Pankki 2025a).

Kiinteällä korolla lainan korko pysyy samana koko sovitun kiinteän korkojakson ajan, esimerkiksi viisi tai kymmenen vuotta. Kiinteä korko suojaa asuntolainaa mahdolliselta koronnousulta ja sopii tilanteeseen, jossa lainanottaja haluaa pitää korkokulut samansuuruisina pitkälle tulevaan. Toisaalta kiinteä korko pysyy sovittuna, vaikka korkotaso laskisi, jolloin mahdollisesta alhaisemmasta korkotasosta ei pääse hyötymään. (S-Pankki 2025.)

2.2 Kohtuuhintainen asuminen

Reetta Marttisen Helsingin kaupungille tekemän, vuonna 2023 julkaistun ”Kohtuuhintaisen asumisen mittaristo” -raportin mukaan vain noin 22 prosentilla helsinkiläisistä asutokunnista asuminen oli kohtuuhintaista, kun mittarina käytettiin 40 prosentin rajaa tuloista. Kohtuuhintainen omistusasuminen onnistui keskituloisille vain 20:ssä Helsingin 82 postinumeroalueesta, mikä sekin edellytti useimmiten pienemmän asunnon hankintaa. Erityisen haavoittuvassa asemassa ovat lapsiperheet, joiden asumiskustannusten jälkeiset käytettävissä olevat tulot jäävät pienimmiksi. Tämä nostaa esiin tarpeen seurata perheasuntojen saatavuutta ja hintatasoa tarkasti tulevaisuudessa. (Marttinen 2023, 7–8.)

Asumisen kohtuuhintaisuus on keskeinen osa kestävästä ja sosiaalisesti tasa-arvoista kaupunkikehitystä erityisesti pääkaupunkiseudulla, jossa asumisen kustannukset ovat huomattavasti muuta maata korkeammat. Kohtuuhintaisella asumisella tarkoitetaan tilannetta, jossa kotitalouden asumiskustannukset pysyvät tuloihin nähden sellaisella tasolla, että rahaa jää myös muihin välttämättömiin elinkustannuksiin sekä säästämiseen. Kansainvälisesti vakiintuneen määritelmän mukaan asuminen on kohtuuhintaista, jos asumiskustannukset vievät korkeintaan 40 prosenttia kotitalouden käytettävissä olevista tuloista. (Marttinen 2023, 18.) Tätä määritelmää noudatetaan myös Helsingin kaupungin Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa, eli AM-ohjelmassa.

Kohtuuhintaisen asumisen tarkastelussa voidaan Marttisen (2023) raportin mukaan erottaa kolme pääasiallista näkökulmaa seuraavasti:

- Kuluttajavalintojen näkökulmassa asutokunta määrittelee itse kohtuullisuuden rajat taloudellisten mahdollisuuksiensa ja valintojensa perusteella. Asumisen laatutekijät, kuten sijainti ja koko, määräytyvät kuluttajan maksukyvyyn mukaan.
- Hallintamuotoperusteisessa näkökulmassa kohtuuhintaiseksi katsotaan säännelty asuntotuotanto, kuten ARA-vuokra-asunnot ja Hitas-omistusasuminen, joissa hinnoittelua säädellään.
- Normatiivisessa näkökulmassa, jota Helsingin kohtuuhintaisen asumisen mittaristossa on sovellettu, tarkastellaan asumiskustannuksia suhteessa

kotitalouden tuloihin ja muihin välttämättömiin elinkustannuksiin, yleensä 30–40 prosentin raja-arvon pohjalta.

Asuntotuotanto nytkähti Suomessa 1950-luvulla liikkeelle valtiovetoisesti, kun valtio alkoi rahoittaa asutuskeskusten rakennustuotantoa Arava-viraston lainoilla. Aravan oli tehtävä myöntää asuinrakennuttamisen väestökeskuksissa pitkäaikaisia ja halpakorkoisia lainoja, joiden omarahoitusosuus oli pienempi kuin yksityisillä lainamarkkinoilla ja joista oli selvää etua asunon ostajille. Lainoista perittiin 1–3 prosentin korkoa, ja laina-aika oli jopa 45 vuotta. Aravan lainoittamien asuntojen osuus asutuskeskusten asuntotuotannosta oli koko vuosikymmenen ajan yli puolet. Arava sai rakennusliikkeiltä runsaasti lainahakemuksia omistusasuntojen rakennuttamiseen ja virastolla oli kiire tehdä päätöksiä sekä osoittaa tehokkuutensa sen perustamisen taustalla olleiden poliittisten väentöjen vuoksi. Tämän seurauksena lainoituksen alkuaikoina suosittiin juuri omistusrakentamista ja aravalainoilla rakennettiin aluksi erityisesti omistusasuntoja, vaikka laina oli vuokrataloille suurempi ja ehdoiltaan parempi. (Kempas & Tegelberg 2021, 81–83.)

1950-luvulla rakennetuista, yli 140 000:sta arava-asunnosta vain vajaa viidesosa oli vuokra-asuntoja. Kaupunkien Arava-järjestelmällä rakennuttamista arvosteltiin, sillä keskiluokan laatustandardeja ja hyvän asumisen käsitystä vastaavat asunnot menivät alkuaikoina hyväosaisille. Asuntojakoa puolustettiin sillä, että hyväosaisten edelliset asunnot vapautuivat pienituloisille. Aravan asuntojen jälleenmyyntiä ei vielä juuri säädelty, minkä vuoksi ensimmäinen osakas hyötyi ja sai asunnon halvalla, mutta pystyi myymään sen markkinahintaan. Uudet asunnot olivat siis vähävaraisten savuttamattomissa, eli niille, jotka asuntoja kipeimmin tarvitsivat. (Kempas & Tegelberg 2021, 81–83.)

Helsingin kaupungin asuntopolitiikassa kohtuuhintaista asumista edistetään Marttisen (2023) mukaan sääntelyn ja aktiivisen asuntotuotannon keinoin. AM-ohjelman mukaisesti uusien asuntojen tuotantotavoite on jaettu siten, että 50 prosenttia on sääntelemätöntä omistus- ja vuokratuotantoa, 30 prosenttia pitkäaikaisesti säänneltyä ARA-vuokratuotantoa ja 20 prosenttia välimuodon tuotan-

toa, kuten asumisoikeusasuntoja. Kohtuuhintaisen asumisen saatavuus vaikuttaa paitsi yksilöiden ja perheiden elämänlaatuun myös koko kaupungin vetovoimaan ja sosiaaliseen kestävyteen, minkä takia kohtuuhintaisuuden edistäminen ja sen toteutumisen systemaattinen seuranta mittaristojen avulla on olennaista asuntomarkkinoiden ja kaupunkikehityksen ohjaamisessa. (Marttinen 2023, 4, 20.)

2.3 Pienituloisuus ja asumistuki

Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen (2024) mukaan sosioekonominen asema koostuu sekä hyvinvoinnin aineellisista voimavaroista että edellytyksistä, joita tarvitaan aineellisten voimavarojen hankkimiseen. Näitä aineellisia voimavaroja ovat tulot, omaisuus ja asumistaso, joiden hankkimisen edellytyksiä ovat puolestaan koulutus, ammatti sekä asema työelämässä. Taloudellinen tilanne säätelee muun muassa kulutusmahdollisuuksia ja asumisoljoja. (Terveyden ja hyvinvoinnin laitos 2024.)

Pienituloisia ovat henkilöt, joiden kotitalouden käytettävissä olevat rahatulot kulutusyksikköä kohti (ns. ekvivalentti rahatulo) ovat pienemmät kuin 60 prosenttia kaikkien kotitalouksien ekvivalenttien käytettävissä olevien rahatulojen mediaanitulosta. Tämän tulorajan alapuolelle jäävien osuutta väestöstä kutsutaan pienituloisuusasteeksi. Pienituloisuuden euromääräinen raja vaihtelee vuosittain. Määritelmä perustuu Euroopan unionin tilastolaitoksen Eurostatin suositukseen, mutta Suomessa ei ole virallista kansallista pienituloisten tai köyhyysrajan määritelmää. Tulonjakotilastossa siirryttiin käyttämään kansainväliset suositukset täyttävää rahatulokäsitettä pienituloisuuden tilastoinnissa tilastovuodesta 2011 alkaen. Sitä ennen julkaistuissa raporteissa käytettiin laajempaa tulokäsitettä eli kotitalouden käytettävissä olevia ekvivalenttituloja, jolloin tuloksi laskettiin ns. laskennallinen asuntotulo ja myyntivoitot. (Tilastokeskus 2025c.)

Ruokakunnan tulot ja omaisuus vaikuttavat talouden mahdollisuuteen saada yleistä asumistukea. Asumistuki on tarkoitettu pienituloisille, minkä vuoksi siinä

on tulorajat. Tulojen ylittäessä tulorajan ei asumistukea voi saada lainkaan. Oikeuteen saada asumistukea vaikuttavat myös tilillä olevat talletukset, sijoitukset tai esimerkiksi omistuksessa olevat osakkeet ja kiinteistöt. Asumistukea maksetaan kuitenkin vain hyväksyttäviin asumismenoihin, joihin ei esimerkiksi lukeudu autopaikka. Lisäksi eri asumismuodoille on määritelty ne menot, joihin tukea voi saada. Asumistuesta vähennetään perusomavastuu, joka on hyväksyttävistä asumismenoista vähennettävä summa. Perusomavastuu lasketaan ruokakunnan bruttotuloista sekä ruokakuntaan kuuluvien aikuisten ja lasten määrän mukaan. Perusomavastuun määrä kasvaa tulojen mukaan progressiivisesti, eli mitä suuremmat ovat tulot, sitä suurempi on perusomavastuu. Vastaavasti jos tulot ovat hyvin pienet, ei perusomavastuuta ole lainkaan. (Kansaneläkelaitos 2025.)

Kelan täyteen asumistukeen oikeuttavat 667 euron tulot, joihin lisätään 94 euroa jokaista ruokakuntaan kuuluvaa aikuista ja 296 euroa jokaista lasta kohti. Yleisen asumistuen perusomavastuu lasketaan Kelan sivujen mukaan ruokakunnan tulojen ja koon perusteella seuraavan kaavan mukaan (Kansaneläkelaitos 2025):

$$\text{Perusomavastuu} = 0,5 \times [T - (667 + 94 \times A + 296 \times L)] \quad (1)$$

jossa

- T = ruokakunnan yhteenlasketut kuukausitulot
- A = aikuisten määrä
- L = Lasten lukumäärä.

Itse asumistuen määrään vaikuttavat monet tulot ja tuet. Kela laskee tulon määrän tukeen vaikuttavien kuukausitulojen mukaan joko jatkuvana tai keskiarvotulona. Jatkuvan tulon tilanteessa Kela laskee asumistuen määrän niiden tulojen mukaan, jotka pysyvät samanlaisina vähintään kolmen kuukauden ajan siitä, kun asumistuki on myönnetty tai tarkistettu. Jos tulot eivät pysy samanlaisin kolmen kuukauden ajan asumistuen myöntämisestä tai tarkistamisesta, arvioi Kela

keskiarvotulon. Keskiarvotulossa otetaan huomioon esimerkiksi keikkatyö, opiskelu ja väliaikainen työttömyys. Kuukausittainen keskiarvotulo lasketaan kaikkien tulojen summana, joita Kela arvioi tuen hakijan saavan seuraavan vuoden aikana, jaettuna kahdellatoista kuukaudella. Keskiarvotulo arvioidaan yleensä toistaiseksi myöntämisen sekä vuosivälein tarkistamisen vuoksi vuodeksi eteenpäin. (Kansaneläkelaitos 2025.)

Asumistukeen vaikuttaviin palkkatuloihin lukeutuvat palkan lisäksi luontaisedut, ylityökorvaukset, vuorotyölisät sekä lomarahat. Pääomatuloihin taas luetaan osinkotulot ja talletusten korot, luovutusvoitot sekä vuokratulot. Myös yrittäjän ja metsätalouden tulot vaikuttavat asumistukeen. Asumistukeen eivät vaikuta tulona satunnaiset tulot, palkkaan liittyvät kulukorvaukset tai veronpalautukset, mutta ne huomioidaan omaisuutena. Tuista työttömyystuet, sairausajan tuet ja kuntoutus, opiskelijan tuet, lapsiperheiden tuet sekä eläkkeet vaikuttavat asumistukeen. (Kansaneläkelaitos 2025.)

Elokuussa 2025 opiskelijoiden asumisen tukiin tuli kuitenkin muutoksia, minkä vuoksi opiskelijat eivät enää 31.7.2025 jälkeen ole oikeutettuja yleiseen asumistukeen. 1.8.2025 alkaen opiskelijat voivat saada asumisen tueksi opintotuen asumislisää, jos he asuvat vuokralla tai asumisoikeusasunnossa ja heillä on oikeus opintotukeen. Asumislisän määrä riippuu kunnasta sekä asumismenojen suuruudesta sekä siitä, asuuko esimerkiksi vanhemmalta vuokratessa tai vanhemman omistamassa asunnossa. Ruokakunnan omaisuus, joka yhden aikuisen ruokakunnassa ylittää 10 000 euroa, tai kahden tai useamman aikuisen ruokakunnassa 20 000 euroa, huomioi Kela rajan ylittävästä osasta tuloksi 20 prosenttia. Asumistukea ei makseta lainkaan, jos omaisuutta on pitkäaikaisten velkojen, kuten asunto- tai opintolainan jälkeenkin 50 000 euroa tai enemmän. Omistuksen vaikutus asumistuen oikeuteen ulottui 1.1.2025 alkaen myös omistusasuntoihin, minkä vuoksi asumistukea ei enää voi saada omistusasuntoon. Kela tulkitsee asunnon omistusasunnoksi, jos ruokakunta omistaa siitä vähintään 50 prosenttia, vaikka asunnosta olisi tehty vuokrasopimus. Vuoden 2025 alusta lähtien Kela ei myöskään enää hyväksy asumisoikeusasunnon asuntolainan korkoja asumismenoiksi. (Kansaneläkelaitos 2025.)

Vuokra-asunnossa asumismenoihin voi saada tukea vuokrasta sekä erikseen maksettaviin vesimaksuihin ja lämmityskuluihin. Jos vuokraan sisältyy sähkö, vähentää Kela vuokrasta sähkön osuuden, sillä sähkömaksuihin ei voi saada asumistukea. Asumisoikeusasunnossa tukea voi saada käyttövastikkeen maksamiseen sekä vuokra-asunnon tavoin erikseen maksettaviin vesimaksuihin ja lämmityskuluihin. Vesimaksuihin näissä kahdessa asumismuodossa on mahdollista saada 20 e/kk henkilöä kohden ja lämmityskuluihin yhtä henkilöä kohden 46 e/kk sekä 16 e/kk jokaista seuraavaa henkilöä kohden. Asumistuki on enintään 70 prosenttia hyväksyttävistä asumismenoista ja lasketaan seuraavalla kaavalla (Kansaneläkelaitos 2025):

$$0,7 \times (\text{hyväksyttävät asumismenot} - \text{perusomavastuu}).$$

2.4 Hintaindeksi

Hintojen noustessa rahan ostovoima heikkenee, jolloin samalla rahamäärällä pystyy ostamaan aiempaa vähemmän hyödykkeitä. Yleisen hintatason jatkuvaa nousua kutsutaan inflaatioksi, ja sitä mitataan erilaisilla hintaindeksillä. Yleisimmin inflaatiolla tarkoitetaan kotitalouksien ostamien tavaroiden ja palveluiden hintojen nousua. Näiden hyödykkeiden hintakehitystä mitataan kuukausittain kuluttajahintaindeksillä, joka kuvaa mahdollisimman laajasti kotitalouksien ostamien tavaroiden ja palveluiden hintojen kehitystä. Vaikka kattavat hintatiedot kerätään kuukausittain, tarkoitetaan inflaatiolla yleensä hintojen vuosimuutosta, eli kuinka paljon kuluttajahintaindeksin pisteluku nousi esimerkiksi elokuusta 2014 seuraavan vuoden elokuuhun. Vakiintunut tapa koko vuoden hintakehityksen tarkastelussa on ottaa molemmilta tarkasteltavilta vuosilta indeksin kuukausittaisten pistelukujen keskiarvot ja verrata niitä toisiinsa. Näin pystytään mittaamaan hintakehitystä kattavammin ottamalla huomioon jokaisen kuukauden hinnat, jolloin yksittäisen kuukauden hintamuutokset eivät saa liikaa painoarvoa. (Lindholm & Kettunen 2016, 122–123.)

Indeksiä laskettaessa valitaan ensin perusajankohta, joka voi olla edellinen kuukausi, edellinen vuosi tai jokin muu sovittu ajankohta. Perusajankohdan havainto saa arvon 100. Kun mitattavaa asiaa tarkastellaan seuraavan kerran, lasketaan muutos perusajankohdasta mittaushetkeen ja tulos ilmoitetaan pisteluvuna. Vähentämällä pisteluvusta perusajankohdan arvo 100 saadaan prosenttiluku, joka ilmoittaa muutoksen perusajankohtaan nähden. (Tilastokeskus 2025c.)

Kuviosta 2 nähdään kuluttajahintaindeksin muutosprosentin vuosimuutos Suomessa ajanjaksolla 2001–2025. Käyrä kuvaa inflaation vaihtelua prosentteina edellisvuodesta sekä havainnollistaa, miten globaalit kriisit ja talouden elpyminen heijastuvat kuluttajahintoihin. Kuviosta huomataan selvästi talouden suhdannevaihteluita, kuten vuosien 2008–2009 muutos, joka painui hetkellisesti negatiiviseksi finanssikriisin seurauksena, mikä kertoo myös deflaatiopaineista ja talouskasvun hidastumisesta. Myös koronapandemian aikana 2020-luvun alussa inflaatio oli aluksi hyvin matalaa, mutta lähti vuosina 2021–2022 korkeaan nousuun 8 % yli, ennen kuin se alkoi jälleen laskea kohti nykyistä, vuoden 2025 tasoa.



Kuvio 2. Kuluttajahintaindeksin vuosimuutos vuosina 2001–2025 (Tilastokeskus 2025b).

Yleisen hintatason kuten kuluttajahintojen aleneminen, eli deflaatio taas on seurausta ylitarjonnasta ja ylikapasiteetista koko taloudessa, joka liittyy lisäksi kotimaisen kysynnän heikkouteen. Deflaatioon liittyy yleensä myös varallisuusarvojen, kuten asuntojen ja kiinteistöjen hintojen tuntuva pudotus. Periaatteessa talous pääsee irti deflaatiosta, kun hinnat ovat ensin laskeneet ja tarjonta vähentynyt kysyntää vastaavaksi. (Lindholm & Kettunen 2016, 124.)

3 Haastattelut

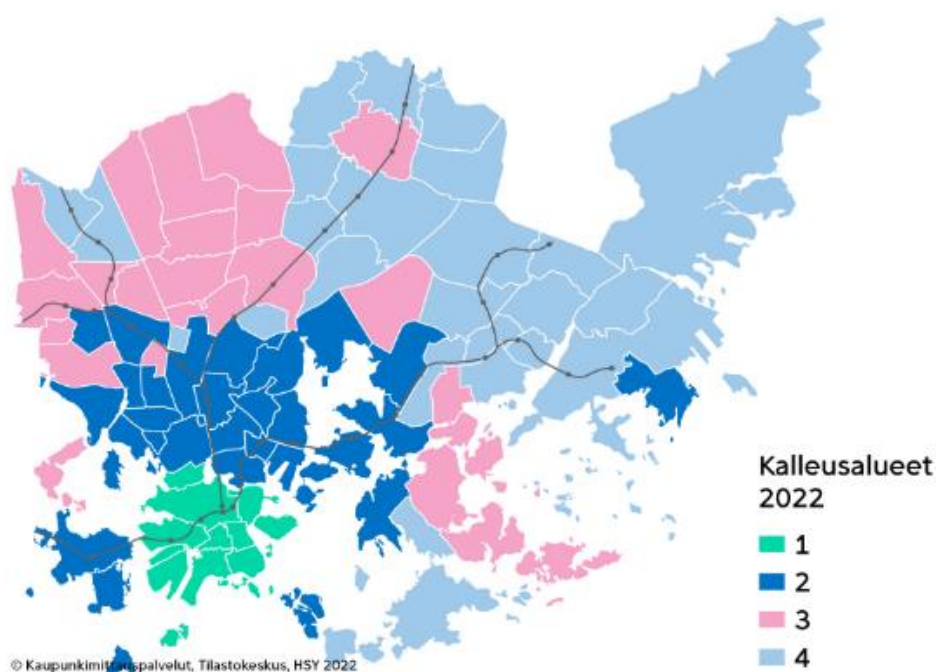
Tutkimuksessa käytettiin teemahaastatteluita, joihin valikoitui otokseksi tuttavapiiristä neljä vapaaehtoista, joista kaksi asuvat saman katon alla. Haastateltavat valikoituivat heidän tutkimuksen teemaan sopivan elämäntilanteen, keskinäisen vertailtavuuden sekä vapaaehtoisuuden perusteella. Haastattelut toteutettiin kasvotusten kahtena yksilöhaastatteluna ja yhtenä parihaastatteluna, haastateltaville sopivina ajankohtina sekä heille turvallisessa ympäristössä. Haastattelut kestivät noin puolesta tunnista tuntiin. Aihealueen arkuuden sekä haastateltavien toiveiden mukaan, heille annettiin työssä peitenimi asuinalueen ja asumismuodon mukaan. Haastateltavat esiintyvät työssä seuraavasti: Suutarilan vuokralainen, Konalan omistusasujat ja Pajamäen vuokralainen.

Teemahaastattelu todettiin tutkimukseen toimivaksi sen puolistrukturoidun ja joustavan luonteen sekä otannan koon vuoksi. Haastateltaville esitettävät kysymykset liitteessä 1 laadittiin etukäteen, mutta kysymysten muodot sekä tarkat sanamuodot vaihtelivat haastatteluiden välillä. Osa ennalta laadituista kysymyksistä jätettiin myös haastatteluiden edetessä pois ja haastateltavilta saatettiin kysyä ennalta suunnittelemattomia kysymyksiä. Haastattelut litteroitiin sanatar-kasti, minkä jälkeen aineisto analysoitiin teemoittelemalla. Tämän jälkeen tutkimuksen aihepiireihin sopiva aineisto sijoitettiin osaksi tekstiä. Analyysissä etsittiin toistuvia aiheita ja merkityksiä, joiden kautta koottiin kokonaiskuva haastateltavien asumiskustannuksista ja -kokemuksista.

4 Helsingin asuntomarkkinat

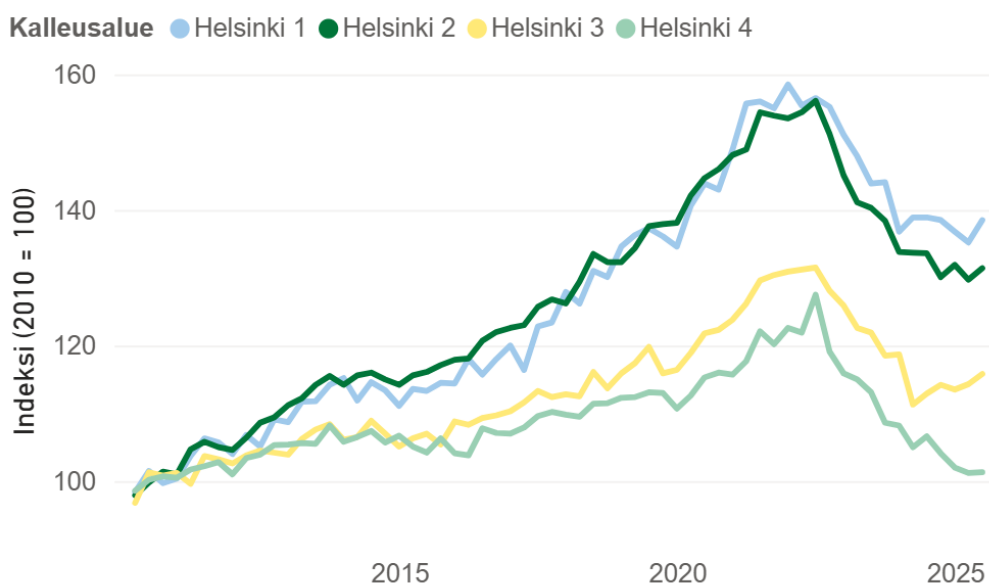
4.1 Hintataso

Helsingin asuntomarkkinoille on tunnusomaista asuntojen hintojen suuri vaihtelu alueellisesti. Helsingin rannikolla on niukasti asuntorakentamiseen soveltuvaa maastoa, jolla olemassa olevien asuntojen korkea kysyntä ja niukka tarjonta niin keskustassa kuin sen ympäristössäkin ovat ajaneet asuntomarkkinat jatkuvaan ylikysyntään. Kova kysyntä on ylläpitänyt asuntojen hintojennousua, jotka ovat nousseet Helsingissä merkittävästi yli rakennuskustannusten. Helsingin kaupunki on jaettu kuvan 1 mukaisesti neljään kalleusalueeseen. Keskusta-alueutta kutsutaan kalleusalueeksi 1, jolla ovat Helsingin kalleimmat asunnot. Seuraavaksi kalleimmat asunnot ovat ulommassa kantakaupungissa ja sen ympärysalueilla sijaitsevalla kalleusalueella 2, jossa myös asuntotuotanto on voimakasta. Edullisimmilla alueilla 3 ja 4, etenkin neljännellä kalleusalueella asuntojen hinnat vertautuvat Helsingin sijaan seudun pienempiin kuntiin, joissa asuminen on edullisempaa. (Helsingin kaupunki 2025c.)



Kuva 1. Helsingin kalleusalueet 2022 (Helsingin kaupunki 2025c).

Kuviossa 3 esitetään vanhojen osakeasuntojen hintakehitys Helsingin eri kalleusalueilla vuosineljänneksittäin vuosina 2010–2025. Hinnat nousivat kaikilla kalleusalueilla melko tasaisesti vuodesta 2010 vuoteen 2019 asti, minkä jälkeen hinnat kohosivat voimakkaasti koronapandemian aikana vuosina 2020–2021. Kalleusalueen 1 hinnat nousivat korkeimmilleen vuoden 2021 lopussa, jolloin vanhojen osakeasuntojen hinnat olivat nousseet peräti 58,5 % perusvuoteen 2010 verrattuna. Tämän jälkeen vanhojen osakeasuntojen hinnoissa on nähtävissä laskua.



Kuvio 3. Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys Helsingissä vuosineljänneksittäin 2010–2025 (Helsingin kaupunki 2025c).

Taulukossa 1 verrataan kuvion 3 arvoja. Vertailussa ovat vuoden 2025 viimeisimmät saatavilla olevat arvot vuoden 2015 vastaavaan ajankohtaan. Vuoden 2021 arvot ovat kalleusalueen 1 vanhojen osakeasuntojen hintojen korkeimmalta päivältä. Kalleusalueen 4 hinnat ovat palanneet kesäkuun lopussa 2025 lähes perusvuoden 2010 tasolle, hintojen ollessa vain 1,3 % korkeammat. Suurin hintaindeksin pudotus vuodesta 2021 vuoteen 2025 tapahtui kalleusalueella 2, kun hintaindeksi on laskenut peräti 22,1 prosentilla. Taulukon 1 ja kuvion 3 luvuista huomataan Helsingin kalleusalueiden väliset arvostuserot vanhojen

osakeasuntojen hintakehityksessä. Kalleusalueiden 1 ja 2 vuoden 2025 hintaindeksit ovat perusvuoteen 2010 verrattuna ainakin kaksinkertaiset kalleusalueeseen 3 sekä moninkertaiset alueen 4 kehitykseen.

Taulukko 1. Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys Helsingissä kalleusalueittain perusvuoteen 2010 verrattuna (Helsingin kaupunki 2025c).

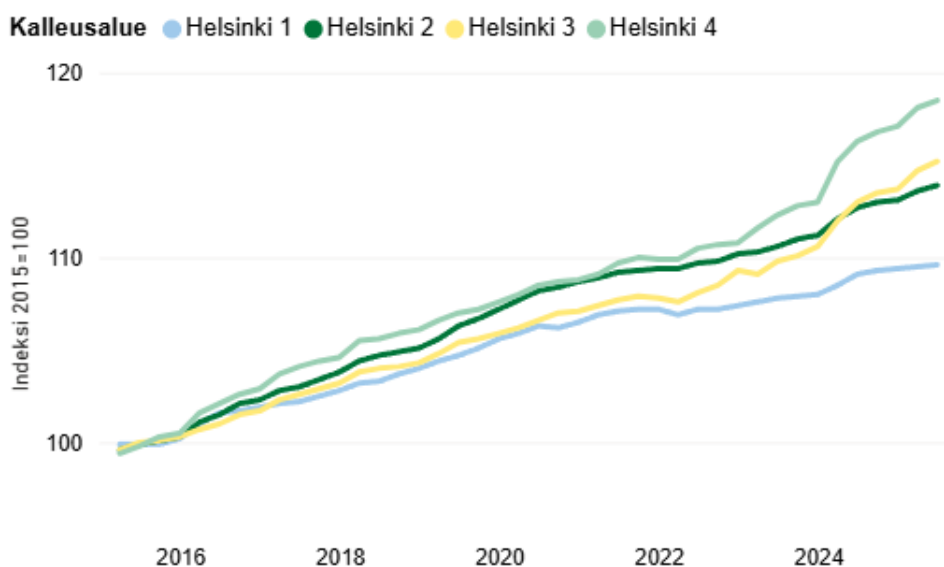
	30.6.2015	31.12.2021	30.6.2025
Helsinki 1	113,3	158,5	138,5
Helsinki 2	116,1	153,5	131,4
Helsinki 3	107	130,9	115,8
Helsinki 4	104,2	122,6	101,3

Kalleusalueiden välisessä arvostuksessa nähdään eroja myös Helsingin vanhojen osakeasuntojen vuoden 2025 toisen vuosineljänneksen keskineliöhinnosta (Helsingin kaupunki 2025c):

- Helsinki 1 = 7 737 (€/m²)
- Helsinki 2 = 5 733 (€/m²)
- Helsinki 3 = 3 874 (€/m²)
- Helsinki 4 = 2 746 (€/m²)
- Koko Helsinki = 4 970 (€/m²).

Jos kuvitellaan esimerkiksi tilanne, jossa halutaan sijoittaa 42 neliön kaksioon Helsingissä, tulisi kalleimmalla kalleusalueella 1 keskineliöhinnan summaksi noin 325 000 euroa ja edullisimmalla kalleusalueella 4 summaksi 115 300 euroa. Jos asunto on ensiasunto, niin kuin pienituloiselta voitaisiin olettaa, olisi omavastuu kalliimmassa asunnossa noin 16 250 euroa ja edullisemmassa noin 5 800 euroa.

Asuntojen vuokrien kehitys on ollut asuntojen hintakehitystä vakaampaa. Asuntojen vuokrat ovat nousseet vuodesta 2015 keskimäärin 1,5 prosentilla vuodessa, mikä on seurausta asuntojen vuokrien nostoa koskevasta lainsäädännöstä, jonka mukaan vuokria voidaan nostaa vain joko kerran vuodessa tai uutta vuokrasopimusta solmittaessa. Asuntojen vuokrat ovat nousseet kaikilla Helsingin kalleusalueilla, mutta myös kalleimpia vuokria maksetaan keskustassa sekä sen lähiympäristössä kalleusalueilla 1 ja 2. Lähiövyöhykkeillä, eli kalleusalueilla 3 ja 4 vuokrat ovat matalampia. Vuokrat ovat kuitenkin nousseet suhteellisesti nopeimmin kalleusalueilla 4 ja 2. Euromääräiset vuokrat ovat Helsingin pienimpiä kalleusalueella 4, jolloin vuokrien pienemmätkin muutokset vastaavat suhteellisesti suuremmasta muutoksesta. Kalleusalueella 2 puolestaan on huomattavan paljon pieniä, vuokralla olevia asuntoja sekä valtaosa Helsingin suurimmista projektialueista, jotka selittävät muuta kaupunkia nopeampaa vuokrakehitystä. (Helsingin kaupunki 2025d.)



Kuvio 4. Asuntojen vuokrakehitys Helsingin kalleusalueilla 2015–2025 (Helsingin kaupunki 2025d).

Kalleusalueen 4 vuokrat ovat kuviossa 4 viimeisimpien saatavilla olevien arvojen mukaan 18,5 % korkeammat perusvuoteen 2015 verrattuna. Seuraavaksi korkeimmalla hintaindeksin kehityksessä seuraa kalleusalue 3, jolla vuokrat

ovat nousseet 15,2 % vuodesta 2015. Helsingin kaupungin projektialueeksi nimittämällä kalleusalueella 2 nousu on 13,9 % ja kalleusalueella 1 nousua kaupungin korkeimpiin vuokriin on tullut 9,6 prosentilla.

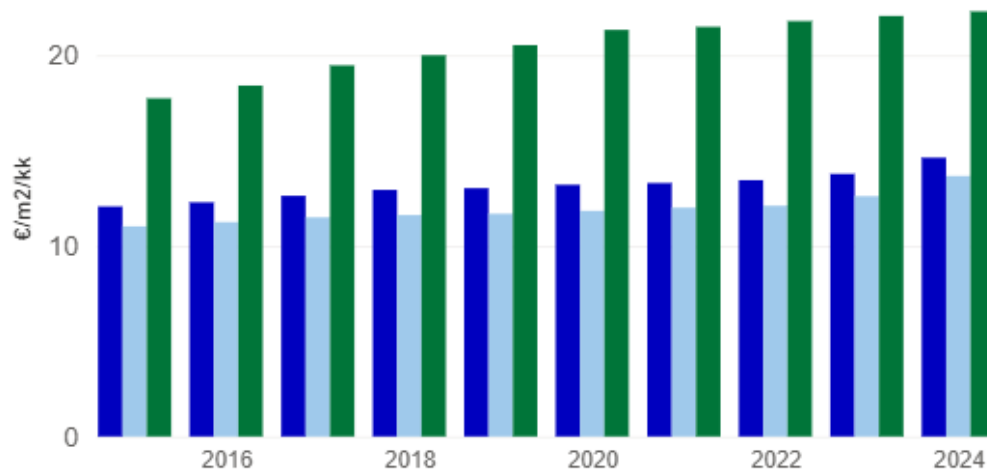
Keskineliövuokrat kalleusalueittain Helsingissä vuoden 2025 toisella vuosineljänneksellä (Helsingin kaupunki 2025d):

- Helsinki 1 = 24,7 (€/m²/kk)
- Helsinki 2 = 21,9 (€/m²/kk)
- Helsinki 3 = 17,7 (€/m²/kk)
- Helsinki 4 = 16,7 (€/m²/kk)
- Koko Helsinki = 19,8 (€/m²/kk).

Jos kuvitellaan jälleen tilanne 42 neliön asunnon tarpeesta Helsingissä, tulisi vuokralla keskineliövuokran kuukausittaiseksi summaksi kalleusalueella 1 noin 1 040 euroa ja kalleusalueella 4 noin 700 euroa.

Keskineliövuokrat poikkeavat kalleusalueiden lisäksi rahoitusmuodon mukaan. Kuviossa 5 ovat vertailussa vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen sekä yleishyödyllisten ARA- ja HEKA-vuokrien keskineliövuokrat. Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ovat kuvion 5 perusteella selkeästi ARA- ja HEKA-vuokra-asuntoja hintavampia ja edullisimmat vuokrat löytyvät Helsingin kaupungilta. ARA-vuokra-asunnot ovat valtion tukemia vuokra-asuntoja, joita omistavat ja vuokraavat kunnat sekä yleishyödylliset yhteisöt (M2-Kodit 2025). Myös Hekan eli Helsingin kaupungin asunnot Oy:n asunnot ovat valtion tuella rakennettuja, kohtuuhintaisiksi tarkoitettuja vuokra-asuntoja, jotka on tarkoitettu pienituloisille ja kiireellisessä asunnontarpeessa oleville (Helsingin kaupunki 2025a).

Kalleusalue ● ARA-vuokra ● HEKA-vuokra ● Vapaarahoitteinen



Kuvio 5. Keskineliövuokrat rahoitusmuodon mukaan Helsingissä 2015–2025, €/m² (Helsingin kaupunki 2025d).

Taulukossa 2 ovat kuvioista 5 poimitut keskineliövuokrat vuosilta 2015, 2020 ja 2024. Keskineliövuokrat ovat ARA- ja HEKA-vuokralla lähes kymmenen euroa edullisempia kuin vapaarahoitteisella, mutta myös niiden tasainen nousu on huomattava, jos verrataan esimerkiksi HEKA-vuokran 72 neliöisen kolmion keskineliövuokraa vuosina 2015 ja 2024. Vuonna 2015 vuokrasta on selvinnyt noin 800 eurolla, mutta viimevuodesta alkaen vuokraa on tullut maksettavaksi lähes 1000 euroa, minkä lisäksi muiden asumiskulujen, kuten veden ja sähkön kustannukset ovat nousseet vuodesta 2015 vuoteen 2024 kokonaisindeksin mukaan 22,3 prosenttia. (Tilastokeskus 2025a.)

Taulukko 2. Keskineliövuokrat rahoitusmuodon mukaan Helsingissä vuosina 2015, 2020 ja 2024.

	ARA-vuokra (€/m²/kk)	HEKA-vuokra (€/m²/kk)	Vapaarahoitteinen (€/m²/kk)
2015	12,1	11,0	17,7

2020	13,2	11,8	21,3
2024	14,6	13,7	22,3

Helsingin kaupungin asunnot Oy (2025) arvioi tiedotteessaan korkokulujen kasvun taittumisen ja Hekan muiden kustannusten laskun hillitsevän vuokrien korotustarvetta. Tavaroiden ja palveluiden hintojen ennustetaan kuitenkin nousevan edelleen, minkä vuoksi myös Hekan vuokrissa on todennäköisesti myös jatkossa korotustarvetta, jotta Hekan kaikki toiminnan kustannukset saadaan katettua. Heka toimii omakustannusperiaatteella, eli kaikki toiminnan kulut kateetaan vuokrilla, ja niitä peritään sen verran kuin asuntojen rakentaminen, korjaaminen, ylläpito ja hallinnointi kustantavat yhteensä. Helsingissä vuokramarkkinoilla on edelleen poikkeuksellisen paljon vuokra-asuntoja tyhjillään, minkä ennustetaan näkyvän vielä vuonna 2026 Hekan käyttöasteessa. (Helsingin kaupungin asunnot Oy 2025.)

Helsingin toimeentuloasiakkaista peräti 21,6 prosenttia maksaa vuokraa kuitenkin enemmän kuin pääkaupunkiseudulla olisi kohtuullista, kertoi Helsingin Uutiset toukokuussa 2025. Kohtuulliset asumiskulut määrittelee asetus ja tänä vuonna yksinasuvalle kohtuulliseksi katsotaan korkeintaan 715 euron vuokra. Mikäli raja ylittyy, Kela toimittaa tuensaajalle muutto-ohjauksen, eli kehotuksen muuttaa edullisempaan asuntoon. Keskimäärin asumiskulut ylittyvät Helsingin keskustan läheisyydessä kuitenkin selvästi yli 100 eurolla. (Harmaala 2025.)

4.2 Tulotaso

Vuonna 2023 helsinkiläisten asuntokuntien kulutusyksikköä kohden laskettujen käytettävissä olevien rahatulojen mediaani oli 30 300 euroa ja keskiarvo 36 900 euroa. Helsingissä tuloerot ovat suuremmat kuin muissa kuutoskaupungeissa, joihin kuuluvat Helsingin jälkeen Espoo, Vantaa, Tampere, Turku ja Oulu. Vuonna 2022 suurimman tulokymmenyksen käytettävissä olevien tulojen medi-

aani oli 72 000 euroa, joka on lähes kuusi kertaa suurempi kuin pienimmän tulokymmenyksen mediaani, joka oli 12 000 euroa. Vaikka helsinkiläisten tulot ovat nimellisesti nousseet viimeisten viiden vuoden aikana, on ennätyksellinen inflaatio syönyt suurimman osan tulojen noususta. Suurituloisimman tulokymmenyksen reaaliset tulot ovat nousseet yli kolme prosenttia ja pienituloisimman laskeneet saman verran. Suurituloisimman peruspiirin kulutusyksikkökohtaiset mediaanikäyttötulot olivat myös lähes kaksinkertaiset pienituloisimpaan peruspiiriin verrattuna. Tuloerot ovat lisäksi alueiden välillä huomattavia. (Helsingin kaupunki 2025e.)

Tulojen riittämättömyys vaikuttaa kotitalouksiin erityisesti asumiskustannusten osalta, minkä johdosta monet ovat joutuneet tai joutuvat tulevaisuudessa vaihtamaan edullisempaan tai pienempään asuntoon. Koillis-Helsingissä lähellä Vantaan rajaa asuva Suutarilan vuokralainen on asunut yhdeksän vuotta 82-neliön rivitalossa alaikäisten lastensa kanssa. Pori-lähtöinen yksinhuoltajaäiti työskentelee media-alalla ja vastaa asumiskuluista yksin. Vuokra-asumisen lisäksi ei ole muita vaihtoehtoja, ja koska työt ovat pääkaupunkiseudulla, ei Porin kotiseuduille paluu ole toiveista huolimatta ollut mahdollista. Pienellä pihalla varustettu rivitalovuokra-asunto kustantaa haastatellulle 1200 euroa kuukaudessa ja vie yli puolet tuloista, minkä takia säästäminen ja muu eläminen on haastavaa. Asumiskustannukset ovat nousseet ainakin kerran joka vuosi ja yleinen hintojen nousu on vienyt Suutarilan vuokralaiselta leivän päältä kinkun ja kohta voinkin. Vaikka asunnon vuokra on noussut, talo ja asunto rapistuvat käsiin eikä isännöinti toimi toivotusti. Suutarilan vuokralainen kokee, että kaikki oikeudet elämiinseen on viety ja hän on vain numero valtion kassan rahoittajana: "Pakkohan tästä on muuttaa viimeistään kolmen vuoden sisällä, kun vuokrat nousee, mutta tulot ei" (Suutarilan vuokralainen 2025).

Pienituloisuus ei siis rajoita ainoastaan arjen kulutusta ja asumismukavuutta, vaan myös mahdollisuuksia siirtyä omistusasumiseen. Kun yli puolet tuloista kuluu vuokraan, jäävät mahdollisuudet säästää omaa pääomaa hyvin vähäisiksi. Pankkien lainanmyöntökriteerit edellyttävät usein paitsi vakaata tulotasoja myös

omarahoitusosuutta, mikä saattaa luoda merkittävän kynnyksen erityisesti pienituloisille yksinhuoltajille ja matalapalkkaisten alojen työntekijöille. Säästämisen vaikeus korostuu etenkin silloin, kun tulot eivät jousa inflaation ja nousevien vuokrien mukana. Pienituloisilla kotitalouksilla on harvoin myöskään puskuria ylittäviä menoja varten, jolloin kaikki ylimääräinen raha kuluu välttämättömyyksiin kuten ruokaan, lasten harrastuksiin ja terveydenhuoltoon. Omistusasunto ei kuitenkaan automaattisesti ratkaise taloudellista epävarmuutta, sillä lainanhoito, korkojen nousu, remonttikulut ja mahdollinen arvonalasku voivat lisätä taloudellista riskiä ja sitoa kotitalouden tiukasti yhteen paikkaan.

Asuntoväestön pienituloisuusaste, eli pienituloisissa asutokunnissa asuvien prosenttiosuus oli Helsingissä 12,9 vuonna 2023. Lasten pienituloisuusaste oli 12,7 prosenttia ja koko asuntoväestöstä 6,6 prosentilla asuntoväestöstä pienituloisuus oli pitkittynyttä, eli he olivat kuuluneet pienituloisiin kotitalouksiin tilastovuoden lisäksi kahtena vuotena kolmen edellisvuoden aikana. Pienituloisia ja pitkittyneesti pienituloisia on suhteellisesti eniten nuorten aikuisten ikäryhmissä sekä ikääntyneiden naisten keskuudessa. Lähes joka kolmas helsinkiläinen kokee menojen kattamisen tuloilla melko helpoksi ja 45 prosenttia helpoksi tai hyvin helpoksi. Hankaluuksia tulojen riittävyyden kanssa kokee kuitenkin lähes joka neljäs helsinkiläinen. 13 prosenttia on jättänyt rahanpuutteen vuoksi käymättä lääkärissä, 11 prosenttia pelännyt ruoan loppuvan ennen kuin saa lisää rahaa ja yhdeksän prosenttia joutunut tinkimään lääkkeiden ostosta rahan vuoksi. (Helsingin kaupunki 2025e.)

4.3 Kysyntäpaine

Kaupungistuminen on voimakas kansainvälinen kehityssuunta, jota eivät ole pystyneet pysäyttämään sodat, lamat eivätkä kulkutaudit. Suomessa puhuttiin koronakriisin puhjettua keväällä 2020 kaupunkilaisten muutosta takaisin maalle ja niin sanottu vastakaupungistuminen onkin todellinen, mutta painoarvoltaan pieni ilmiö. Kaupungistuminen jatkui vuoden 2020 aikana huolimatta siitä, että tavallisesti vetovoimainen Helsinki jäi kuntien välisillä muutoilla mitattuna tappiolle. (Kempas & Tegelberg 2021, 14). Myös Järvelän & Hirvosen & Vilkan

(2023) Helsingin kaupungille teettämän tutkimuksen mukaan muualta Suomesta Helsinkiin suuntautuva muuttoliike jäi tappiolliseksi 2020–2022 kaikkina kolmena vuotena. Tutkimuksen tuloksien perusteella keskeisimpänä syynä muuttolle oli asumisen hinta. Suurin osa muuttajista kaipasi kuitenkin asumiseensa lisäksi enemmän tilaa. Korona-aikana kotona vietetty aika lisääntyi ja etätyöstä tuli yleistä, mikä todennäköisesti myös kasvatti isompien asuntojen kysyntää. Etätyön yleistyminen vaikutti myös osalla muuttajista siihen, että saatettiin muuttaa kauemmas työpaikasta.

Kaupungistumisen voittokulkua selittää talouden ja työelämän muutos. Maatalouden koneellistuminen ja teollistuminen vähensivät maataloustyöntekijöiden tarvetta ja toivat uusia työpaikkoja tehtaisiin. Nykyään yhä useampi kuitenkin työskentelee kaupunkeihin keskittyneellä palvelualalla tai tietotyössä, jota voi periaatteessa tehdä missä vain. Kevääseen 2020 asti työ oli monelle keskeinen syy asua kaupungissa tai sen tuntumassa, mutta etätöiden yleistyminen ja uudet työkäytännöt muuttivat asetelmia. Vuoden 2021 alussa oli vielä vaikeaa sanoa, miten pysyvää etätyön tekemisestä tulee ja miten se vaikuttaa asumiseen. Vaikka kaikki työt eivät enää vaadi ihmisiä asumaan kaupunkien keskustoissa, jokin urbaanissa asumisessa silti viehättää ihmisiä. Muuttovoiton vuoksi suuret kaupungit mielletään usein asuntomarkkinoiden voittajiksi, mutta väestönkasvu ei olekaan kaupungeille suora taivaan lahja, sillä kaupungit joutuvat yhä enemmän selvittämään väestönkasvuun liittyviä ongelmia, kuten asuntopulaa. (Kempas & Tegelberg 2021, 15.)

OP Ryhmän senioriekonomisti Joonas Widgrén (2024) pohtii tutkimuksessaan ”Ajautuuko Helsinki asuntopulaan?” rakentamisen vähäisyyttä sekä väestön pakkautumista kaupunkiin. Hän arvioi vuosina 2024–2025 valmistuvan vähemmän asuntoja kuin asuntokuntien kasvu vaatisi, mikä lisää asuntojen niukkuutta. Tilannetta kuitenkin tasapainottaa se, että viimeisen viiden vuoden aikana asuntoja on valmistunut selvästi enemmän kuin uusia asuntokuntia on syntynyt, mikä näkyy tyhjien asuntojen määrän kasvuna. Uusia asuntoja oli vuoden 2023 loppuun mennessä valmistunut lähes 8000 ja uusia asuntokuntia syn-

tynyt noin 5500. Helsingissä on viimeiset 20 vuotta ollut eniten tyhjillään yksiöitä, mikä johtuu osittain siitä, että niiden asukkaat vaihtuvat nopeimmin ja asunto on siten tilastointihetkellä todennäköisemmin tyhjä. Tyhjien asuntojen määrä Helsingissä on kuitenkin viimevuosina noussut eniten kaksioissa ja kolmioissa. (Widgrén 2024.)

Widgrénin (2024) arvion mukaan Helsingissä ei todennäköisesti synny merkittävää ja äkillistä asuntopulaa, vaikka tietyntyyppisistä asunnoista tai tietyillä alueilta voi tulla pulaa. Tarjonnan niukkuus suhteessa kysyntään voi hänen mukaansa kuitenkin myös jatkossa nostaa hintoja vähitellen. Asuinrakentamisen odotetaan elpyvän parin vuoden kuluessa, mutta jos elpyminen jää toteutumatta, voi pula varsinkin kohtuuhintaisista ja hyväkuntoisista asunnoista kasvaa merkittävästi.

Kaupungit ja kunnat tavoittelevat yleensä väestönkasvua, johon liittyy ajatus vetovoimasta, houkuttelevista työmarkkinoista ja onnistuneista kuntatason päätöksistä. Väestöennusteiden mukaan pääkaupunkiseudun väestömäärä karkaa tulevana vuosikymmeninä entisestään omaan luokkaansa. Asuntojen hintojen voimakas nousu oli koronan jälkeen kasvukeskusten keskeinen ongelma, joka vaikutti monin tavoin talouteen. Asuntojen hintojen nousu heikensi paitsi työvoiman liikkuvuutta sekä vähensi kuluttamista. Lisäksi asuntojen hintojennousu voi vaikuttaa yksilöiden elämään esimerkiksi kasvattamalla taloudellista kuilua sukupolvien välille. Asuntojen hinnat suurissa kaupungeissa ovat kasvaneet reilusti 2000-luvulla, mutta yhä useampi ensiasunnon ostaja hankkii asuntonsa isosta kaupungista. Vuokratason nousu vaikeuttaa säästämistä aiempaa kalliimpiin asuntoihin. (Kempas & Tegelberg 2021, 271–272.)

Konalan omistusasujat (2025) muuttivat vuonna 1988 Helsingin Konalaan 54,5 neliön omistusasuntoon, josta he maksavat nykyään yhteensä noin 400 euroa kuukaudessa. Pariskunta kertoo, että vuokra-asuntoja ei ollut tuolloin saatavilla. Pariskunnan toinen puoli asui opiskelijana vuokralla, jolloin opintotuki sekä asumistuki kattoivat vielä kustannukset. Kylmälämpötyöt aloitettuaan hän siirtyi vuok-

ralle työsuhdeasuntoon, jossa oli edullinen vuokra. Molemmat Konalan omistus-asujista ovat asuneet lapsuudessaan omakotitalossa. Vaikka asumiskustannukset ovat nousseet, Konalan omistus-asujat eivät ole harkinneet muita asumismuotoja, sillä asunto valikoitui töiden sijainnin vuoksi. Heidän mielestään vuokralla asuminen olisi kallista ja että nykyiset asumiskustannukset sekä käyttökustannukset ovat heille sopivat, isännöinnin toimivan ja rahojen riittävän myös muihin elinkustannuksiin. Pariskunta ei ole asuntomarkkinoiden tilanteen ja korkeiden hintojen vuoksi harkinnut myöskään omistus-asunnon vaihtoa.

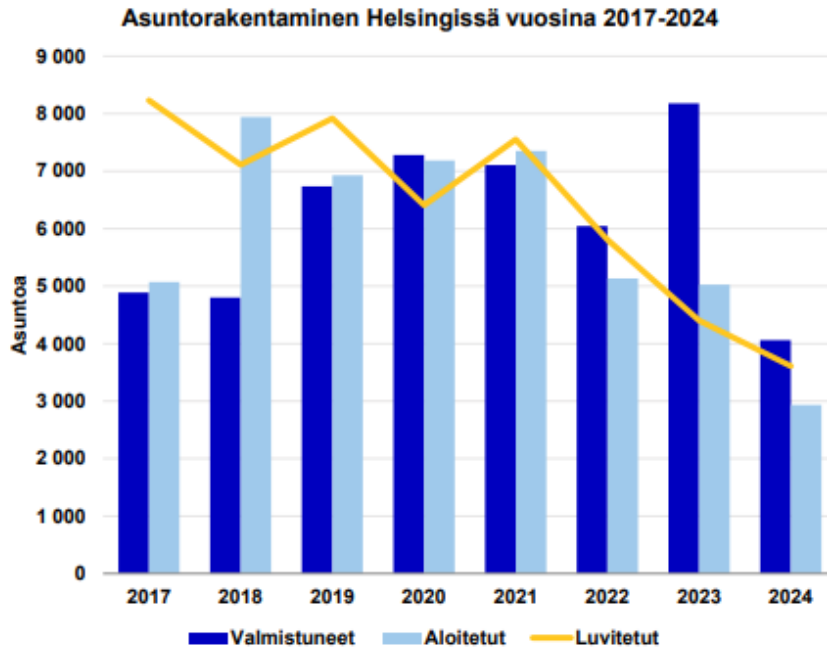
4.4 Asuntotuotanto

Asuntopoliittisessa linjassa on pääministeri Orpon hallituksen kaudella nähty merkittävä linjanmuutos. Talouspoliittinen ministerivaliokunta linjasi keväällä 2024 valtion asuntorahaston lakkauttamisesta valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona sekä rahaston sulauttamisesta osaksi valtion talousarviota vuoden 2026 alusta alkaen. Lisäksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, eli ARA:n toiminta itsenäisenä virastona linjattiin päättymään 1.3.2025 ja sen tehtävien siirtyvän ympäristöministeriön uuteen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle, Varkelle. Valtion asuntorahaston sulauttamisen valtion budjettiin odotetaan vähentävän sekä korkotukilainotuksen määrärahavaltuuksia että asumiseen ja asuinalueiden kehittämiseen kohdennettuja suoria valtion avustuksia. (Helsingin kaupunki 2025b, 13.)

Virastomuutosten lisäksi valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaan palautettiin 1.1.2025 alkaen enimmäistulorajat, jotka koskevat uusia asukasvalintoja ja saman omistajan sisäisiä asunnonvaihtoja, mutta eivät erityisryhmille tarkoitettuja vuokra-asuntoja. Tulorajan tavoitteena on kohdentaa tuetut vuokra-asunnot nykyistä tehokkaammin pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille. (Helsingin kaupunki 2025b, 13.) Helsingissä Hekan vuokra-asunnot ovat Helsingin kaupungin (2025b) seurantaraportin mukaan jo aiemmin kohdentuneet hyvin kyseisille ryhmille, sillä vuonna 2024 ennen asukasvalintaa joka kolmas hakija oli asunnoton ja vain noin kolme prosenttia asunnon saaneista ylitti tulorajat.

Valtion tukema asuntotuotanto, eli markkinahintoja halvempien asuntojen rakentaminen uhkaa kuitenkin pudota vain neljäsosaan aiemmasta. Asiantuntijat arvioivat asunnon rakentamisen vähenevän 2020-luvun 8000 asunnon tasosta noin 2000:een. Kyseisiä asuntoja rakennetaan esimerkiksi juuri pienituloisille, vammaisille ja opiskelijoille. Alle markkinahinnalla tarjottavia vuokra-asuntoja ei Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajien Kova ry:n toimitusjohtajan Jouni Parkkosen mukaan kuitenkaan välttämättä riitä jatkossa niitä eniten tarvitseville. Yleishyödyllisen Y-säätiön mukaan tukivaltuudet ovat olleet ennakoitavia, mutta nyt niiden romautus pohjalukemiin uhkaa rikkoa tuotannon jatkuvuuden. Y-säätiön toimitusjohtaja Teija Ojankoski kertoo valtion tukemalla asuntotuotannolla olleen tärkeä rooli siinä, että asumisen hinnoista johdettu asunnottomuus saatiin käytännössä painettua nolnaan. Ojankoski toivookin, ettei asunnottomuus lähde säästötoimen vuoksi uudelleen kasvuun. (Toivonen & Siljamäki 2025.)

Asuntomarkkinoiden ja rakentamisen toimintaympäristö näyttäytyi jo vuoden 2024 tilastoissa haastavana. Huolimatta siitä, että asuntoja valmistui aiempina vuosina markkinoille runsaasti, oli asuntorakentamisen määrä selvästi alhaisemmalla tasolla. (Bayar & Marttinen 2025.) Kuviosta 6 nähdään asuntorakentamisen suhdannetilanteen heikentyminen Helsingissä vuosina 2017–2024. Helsinkiin valmistui vuoden 2024 aikana kaikkiaan 4 061 asuntoa. Asuntotuotannon aloituksia oli 2 931 ja luvitettuja asuntoja 3 609. Rakenteilla olevien asuntojen määrä laski huippuvuosien noin 10 000 rakenteilla olevasta asunnosta vuoden 2024 lopun noin 5 700 asuntoon. Matalampi asuntoaloitusten taso merkitsee, että valmistuvien asuntojen määrä jää myös lähivuosina alhaiseksi, eikä tavoitetta 7 000 asunnon tuotannosta tulla saavuttamaan. (Helsingin kaupunki 2025b, 7.)



Kuvio 6. Asuntorakentaminen Helsingissä vuosina 2017–2024 (Helsingin kaupunki 2025b, 7).

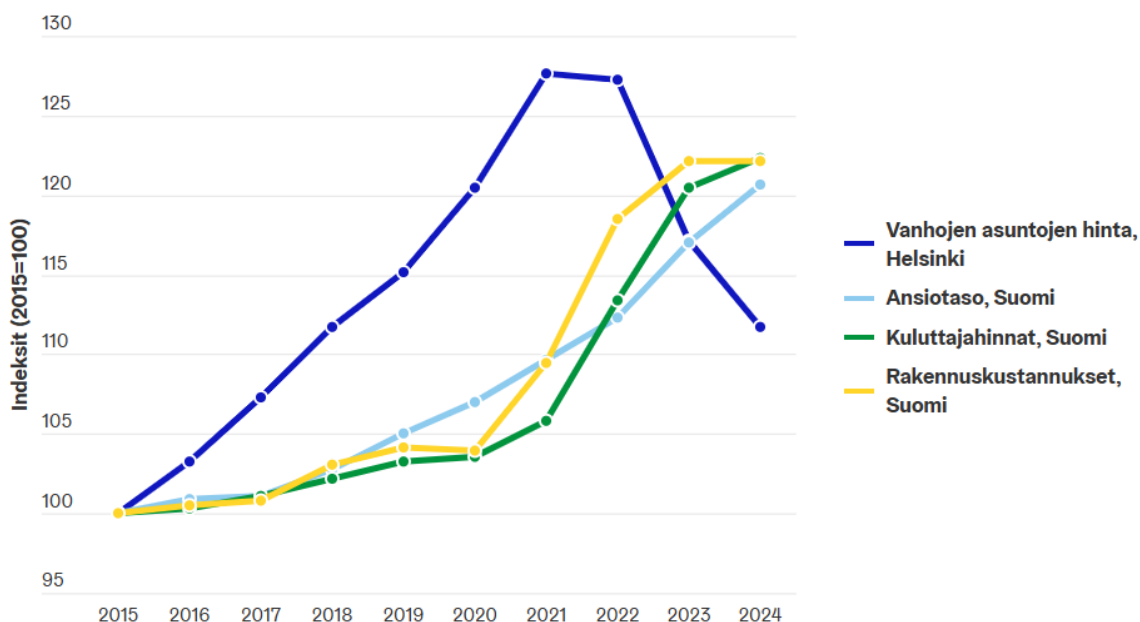
Asuntomarkkinoiden tuleva kehitys onkin epävarmaa. Markkinoilla on runsaasti tyhjiä asuntoja, mutta silti asiantuntijat arvioivat asuntovarantojen vähitellen huonevan. Teknologian tutkimuskeskus VTT:n arvion mukaan Suomessa tulisi rakentaa vuosittain 31 000–35 000 asuntoa väestönkasvun ja kysynnän kattamiseksi, mutta nykyinen tuotanto jää tästä vain noin puoleen. Hallitus on ilmoittanut mahdollisuudesta tarkistaa korkotukivaltuuksien määrästä tilanteen mukaan, mutta koska rakentaminen on hidasta, näkyvät päätösten vaikutukset viiveellä. (Toivonen & Siljamäki 2025.)

Asuntomarkkinoiden ja rakentamisen sektoria haastoivat vuonna 2024 yleinen talouden epävarmuus ja kuluttajien vähentynyt luottamus, vaikka inflaatio on hidastunut ja korkotaso on alkanut vähitellen laskea. Asuntopolitiikkaan hallitusohjelmassa linjatut muutokset sekä välimuotoisten asumisratkaisujen poistumiseen haastavat Helsingin asuntopolitiikkaa entisestään ja muutoksilla on vaikutuksia paitsi kaupunkilaisten asumiseen myös asuntotuotannon toteutusedellytyksiin sekä asuinalueiden väliseen eriytymiseen. (Bayar & Marttinen 2025.)

Bayarin ja Marttisen (2025) asuntomarkkinoiden ja rakentamisen vuosijulkaisun päätulokset toimintaympäristön tilanteesta olivat seuraavat:

- Rakentamisen suhdanne on viime vuosina ollut heikkoa nopean korko- ja muun kustannustason nousun hidastaessa asuntokysyntää ja sitä kautta myös rakentamista.
- Asuntotuotannon taso laski aikaisempia vuosia alhaisemmalle tasolle ja 7 000 valmistuneen asunnon vuotuista tavoitetta ei saavutettu.
- Rakenteilla olevien asuntojen määrä on laskenut huippuvuosien noin 10 000 rakenteilla olevasta asunnosta loppuvuoden 2024 noin 5 700 asuntoon.
- Rakennuskustannusten kehitys on pitkällä aikavälillä ollut suhteellisen vakaata, mutta viime vuosina on koettu poikkeuksellisia nousuja.
- Asuntokauppojen määrän kehitystä hidastaa asuntolainojen korkojen ja muiden elinkustannusten nousu sekä yleinen suhdannetilanne.
- Kuluttajakysynnän lisäksi sijoittajakysyntä on ollut Helsingin asuntomarkkinoilla viime vuosina heikkoa.
- Asuntojen hinnat laskivat asuntomarkkinatilanteen vuoksi Helsingissä edelleen vuonna 2024. Keskimäärin asuntojen hinnat laskivat 4,5 prosenttia. Asuntojen hintojen lasku ei ollut kuitenkaan yhtä voimakasta kuin vuonna 2023, jolloin asuntojen hinnat laskivat kahdeksalla prosentilla.

Kuviossa 7 esitetään vanhojen osakeasuntojen hintakehitystä Helsingissä sekä ansiotason, kuluttajahintojen ja rakennuskustannusten kehitystä koko maassa vuosina 2015–2024 suhteutettuna vuoden 2015 tilanteeseen.



Kuvio 7. Osakeasuntojen hintakehitys Helsingissä sekä ansiotason, kuluttajahintojen ja rakennuskustannusten kehitys koko maassa vuosina 2015–2024 (Bayar & Marttinen 2025).

Ansiotaso nousi tasaisesti koko tarkastelujakson 2015–2024 ajan ja oli vuonna 2024 ennakkotietojen mukaan 20,7 prosenttia. Kuluttajahinnat nousivat maltillisesti vuoteen 2021, mutta kiihtyivät sen jälkeen ja olivat 22,3 prosentin tasolla vuonna 2024. Rakennuskustannukset pysyivät vakaana vuoteen 2020 saakka, mutta nousivat voimakkaasti koronan jälkeen vuosina 2021–2022. (Bayar & Marttinen 2025.) Kuvioista 7 nähdään myös selvästi se, että vaikka ansiotaso on noussut, tulot eivät ole pysyneet hintojennousun perässä. Pienituloiset, joilla ei ole ennestään varallisuutta asunnon ostamiseen, eivät hyödy vanhojen asuntojen hintojen laskusta, varsinkaan, kun vuokratasot ovat samaan aikaan jatkaneet tasaista nousua.

4.5 Asuntovarallisuus

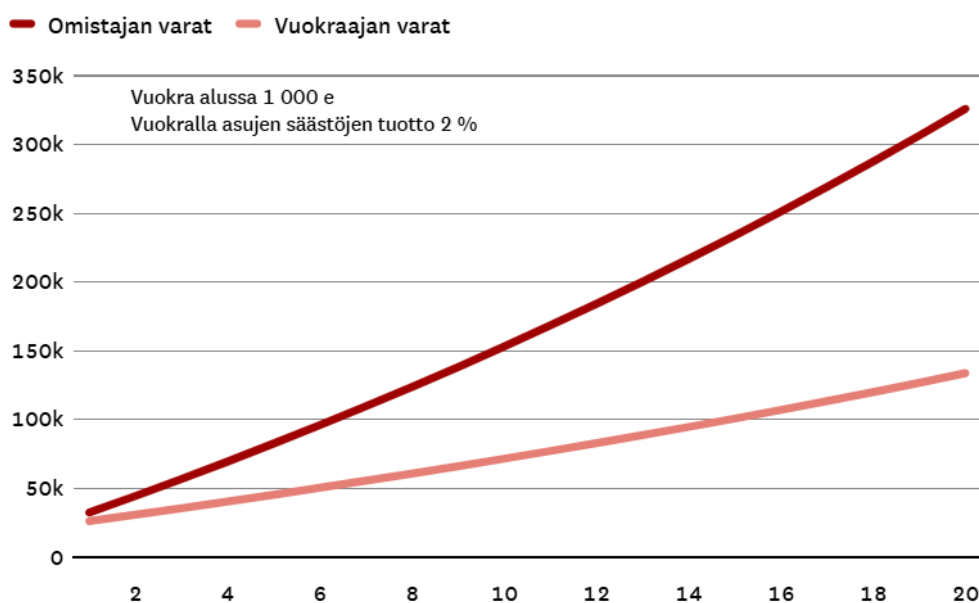
Niskasen (2025) Talouselämälle kirjoittamassa jutussa, edellisestä luvusta tuttu OP:n ekonomisti Joonas Widgrénin laatimat laskelmat näyttävät, miten paljon varallisuutta omistus- ja vuokra-asuja voisivat kartuttaa kahdessakymmenessä vuodessa kahdessa eri tapauksessa. Laskelmissa verrataan kuvitteellista 55

neliön kaksiota, joka joko ostetaan omaksi 220 000 eurolla ja 20 vuoden laina-ajalla tai vuokrataan. Oletuksena on omistusasunnon arvon sekä vuokran nousu keskimäärin kaksi prosenttia vuodessa. Lisäksi oletetaan, että vuokralla asuja sijoittaa rahat, jotka hän säästää omistus- ja vuokra-asumisen kustannusten erotuksena. Laskelmat on laadittu koko Suomen keskiarvojen pohjalta, joten kehitys voi olla eri puolilla maata hyvin erilaista. (Niskanen 2025.)

Ensimmäisessä Widgrénin laskelmassa asunnon vuokra olisi alussa 1000 euroa ja omistusasujan laina- ja hoitovastikekulut lainakauden alussa noin 1280 euroa kuukaudessa. Tällöin vuokra-asuja säästäisi alussa noin 280 euroa ja voisi sijoittaa tämän sekä omistusasunnon 22 000 euron omarahoitusosuuden. Laskelman tuloksena omistusasujan varallisuus on kahdenkymmenen vuoden kuluttua yli 190 000 euroa vuokra-asujaa suurempi. (Niskanen 2025.)

Omistusasumisen kuluja määrittää etenkin korkotasoa. Esimerkiksi 2010-luvulta lähtien nähtiin pitkä nollakorkojen ajanjakso, joka oli omistusasujalle erittäin suotuisa. Nollakorkojen jakso koettiin myös vuosina 2016–2022, jolloin Suomen yleisimmän asuntolainan viitekorko, eli 12 kuukauden euribor oli negatiivinen. Koska asuntolainat ovat Suomessa tyypillisesti vaihtuvakorkoisia, heijastuvat koronmuutokset suoraan kuluihin. Korkojen kehitystä on toisaalta vaikea ennustaa, verrattuna vuokratasojen vakaaseen, noin muutaman prosentin vuosikehitykseen. Omistusasujan etuna varallisuuden kartuttamisessa on kuitenkin se, että asunnonostoon saa yleensä enemmän lainaa kuin sijoituksiin, kun asuntolainassa vakuutena toimii asunto. Widgrén sanoo asunnon olevan erilainen sijoitustuote siinä mielessä, että siihen saa tyypillisesti suhteellisen korkean velkavivun, joka auttaa tuoton tekemisessä, mikäli asunnon arvo nousee ajan myötä. Omistusasujalla on lisäksi veroetu vuokralla asuvaan sijoittajaan verrattuna silloin, jos asunnossa on asunut yli kaksi vuotta ja asunnon saa myytyä. Tällöin omistusasunnosta saatava myyntivoitto on verotonta. Pörssiosake- ja rahastosijoitusten myyntivoitoista pitää sen sijaan maksaa pääomatuloveroa. Verotusta ei ole huomioitu Widgrénin laskelmissa, koska kertynyttä omaisuutta ei yleensä realisoida parinkymmenen vuoden jaksolla. (Niskanen 2025.)

Kuviosta 8 huomataan omistusasujan varallisuuden karttuvan vuokra-asujaa nopeammin. Laskelmassa omarahoitusosuus on 10 %, lainan korko 3 %, omistusasunnon hoitokustannukset alussa 1 % ja 2 % nousu vuodessa sekä asuntojen hintojen ja vuoksien nousu vuodessa 2 %. (Niskanen 2025). Widgrénin laskelman alussa omistusasujan varat ovat 32 412 euroa ja lopussa 325 906 euroa, jolloin varallisuus olisi kuvitteellisessa tilanteessa kasvanut kahdenkymmen vuoden aikana 293 494 eurolla.



Kuvio 8. Saman kotitalouden kuvitteellinen varallisuuden kertyminen joko omistusasunnossa tai vuokralla (Niskanen 2025).

Vuokralla asuva voi Widgrénin mukaan kasvattaa varallisuuttaan sijoittamalla omissa asumiskuluissaan säästämänsä rahat omistusasumisen kuluihin verrattuna. Laskelmissa oletetaan, että vuokralainen saa sijoituksilleen noin 5 prosentin tuoton, mikä toisaalta edellyttää riskinottoa, esimerkiksi osake- tai rahastosi-joituksilla. Sijoitustuotto voi olla korkeampi, jos vuokra on edullisempi ja sijoitukset tuottavat paremmin, mutta se vaatii yleensä enemmän työtä sekä perehtymistä sijoittamiseen. Edellisessä kuviossa 8 vuokralaisen varat ovat alussa 26 208 euroa ja lopussa 133 771 euroa, jolloin varallisuuden kasvua olisi 107 563 euroa, joka on omistusasujan varallisuuden kasvuun verrattuna vain noin kolmasosa. Omistusasumisen etuna on sen automaattinen varallisuuden

kertyminen lainaa lyhentämällä. Tilastokeskuksen mukaan suomalaiset omistusajat ovatkin vuokralaisia keskimäärin varakkaampia, erityisesti noin 35 vuoden iässä. Poikkeuksia ovat syrjäisemmät alueet, joilla asuntojen arvo ei nouse, sekä tilanteet, joissa asumista on siirrettävä usein. (Niskanen 2025.)

Myös Nordean ekonomistin Juho Kostiaisen mukaan omistusasuinen on pidemmällä tarkastelujaksolla ollut vuokra-asumista kannattavampaa, vaikka kuukausittaiset menot ovat yleensä hieman suurempia. Kostiainen kertoo omistusasumisen kulujen olleen kuitenkin korkojen ja vastikkeiden osalta pienempiä kuin vastaavan kokoisen asunnon vuokra, kun ei huomioida mahdollisia lainanlyhennyksiä. Omistusasujalle karttuu varallisuutta asunnon arvonnoususta sekä lainanlyhennyksen kautta tapahtuvasta säästämisestä. Viime vuosina muuttuva korkotilanne on kuitenkin tuonut omat haasteensa omistusasumiseen, kun asumisen kustannukset ovat nousseet. Jos asuntolainassa ei ole ollut korkosuojaa, on lainan kuukausierä voinut nousta satoja euroja kuukaudessa. Korkojen nopea nousu ja tasaisempi vuokrakehitys ovatkin viime vuosina parantaneet vuokra-asumisen houkuttelevuutta lyhyellä aikavälillä suhteessa omistusasumiseen. (Nordea 2025.)

Kokonaan velalla rahoitetun asunnon kuukausikulut eli vastike ja korkokulut ovat tällä hetkellä suunnilleen samalla tasolla kuin vastaavan kokoisen asunnon vuokra pääkaupunkiseudulla. Kostiainen kuitenkin kertoo asuntojen hintojen laskun odotettavasti päättyvän ja korkojen laskun jatkuvan. Tämän vuoksi omistusasumisen kustannusten odotetaan pienentyvän nykytasolta ja varallisuuden kertymisen jatkuvan. Omistusasumisen puolesta puhuvat myös Kostiaisen pitkän aikavälin laskelmat vuosilta 2006–2023, joista käy ilmi, että 17 vuoden aikana pääkaupunkiseudun kaksiosista joutui maksamaan vuokraa yhteensä 178 896 euroa. Tämä oli 1 268 euroa vähemmän kuin omistusasunnon lyhennykset, korot ja vastikkeet yhteensä. Kostiaisen laskelmien lopputulemana omistusasujan varallisuus oli kasvanut 181 152 euroon, kun huomioidaan lisäksi vuokra-asuntoa vastaavan kaksion arvonnousu. Vuokralaisen varallisuus ei kasvanut lainkaan. (Nordea 2025.)

Pienituloisen näkökulmasta omistusasuntoon sijoittaminen on kuitenkin haasteellisempaa kuin laskelmat antavat ymmärtää. Omarahoitusosuuden kerryttäminen ja lainan takaisinmaksu voivat taloudellisen tilanteen vuoksi olla lähes mahdottomia, eikä lainan saaminenkaan ole itsessään helppoa. Tämän vuoksi varallisuuden karttuminen omistusasumisen kautta ei välttämättä toteudu yhtä nopeasti pienituloisilla, saati ollenkaan, vaikka pitkällä aikavälillä omistusasunnoista saatava tuotto ja kuukausittaisten kustannusten vähentyminen voi olla merkittävä. Vuokra-asumisessa säästöjen ja sijoitusten kautta kertyvä varallisuus jää toisaalta myös hitaammaksi ja on vaikeasti tavoitettavissa ilman, että ymmärtää Widgrénin ehdottamasta sijoittamisesta. Poikkeuksena pienituloiselle voi olla tilanne, jossa henkilö perii asunnon. Asunnon voi myydä verovapaasti, mikäli henkilö omistaa asunnon vähintään kaksi vuotta ja joko hän itse tai joku hänen perheestään on vakituisesti asunut asunnossa kahden vuoden ajan. Perheeseen lasketaan puoliso ja alaikäiset lapset. Muissa tapauksissa asunnon luovutusvoitto eli myynnistä saatu voitto verotetaan pääomatulona. Jos asunto myydään tappiolla, voi tappion vähentää ensisijaisesti kyseisen verovuoden luovutusvoitoista. (Verohallinto 2025.)

Perittävästä asunnosta tulee kuitenkin maksaa perintövero, joka määräytyy asunnon arvon ja sukulaisuussuhteen mukaan (Hautala 2021). Mikäli perintövero on niin iso, ettei sitä pysty maksamaan, voi esimerkiksi pankista hakea lainaa perintöveroa varten. Jos veroa ei pysty maksamaan määrätyssä ajassa, voi siihen saada lisää maksuaikaa hakemalla maksujärjestelyä Verohallinnolta. Huomioitavaa on kuitenkin se, että maksujärjestelyn kautta maksetut maksuerät ovat korollisia samoin kuin eräpäivän jälkeen maksettu perintövero, eli niistä maksetaan viivästyskorkoa, joka oli 7 prosenttia vuonna 2022. (Jäntti 2022.) Korkolain mukainen viivästyskorko ajanjaksona 1.7.-31.12.2025 on 9,5 % vuodessa (Suomen pankki 2025b).

Pajamäen vuokralainen (2025) on perinyt Konalasta 44 neliöisen, vuonna 1963 valmistuneen omistusasunnon, jonka kuukausittaisten kustannusten arvioidaan summautuvan noin 500 euroon vastikkeiden, taloyhtiössä tehdyn putkiremontin

lyhennyksen sekä muiden kustannusten jälkeen. Pajamäen vuokralaisen vanhemmat ostivat asunnon vuonna 1970 ja se on vuokralaisen lapsuudenkoti. Perintöveroa asunnosta tulee maksettavaksi noin 7000–8000 euroa, mutta muutto-asunto on täysin maksettu. Tällä hetkellä 52,5 neliön kaksioista hän maksaa yksin asuvana pelkästään vuokraa 850 euroa. Pajamäen vuokralainen muutti Malminkartanosta alle neljä kuukautta sitten Pajamäkeen edullisemmän asunnon perässä, mutta ei ole harkinnut muuttavansa pois ainakaan pääkaupunkiseudulta lasten ja ystävien vuoksi. Hänen mielestään ”Helsingissä ollaan kohtuuhintaisen asuntojenkin hinnoissa kipurajoilla, varsinkin nykyisen työttömyyden sekä asumis- ja toimeentulotukien leikkausten aikana” (Pajamäen vuokralainen 2025). Vaikka omistusasuntoon ei ole mahdollista saada asumistukea, on Pajamäen vuokralainen pakkaamassa lapsuudenkotiin paluuta varten alempien asumiskustannusten toivossa, huolimatta myös neliöiden tuntuvasta vähenemisestä.

5 Päätäntö

Työn tavoitteena oli tutkia asumisen hintaeroja Helsingissä sekä verrata vuokra- ja omistusasumisen kannattavuutta ja mahdollisuuksia pienituloisuuden näkökulmasta. Haastatteluiden avulla päästiin kurkistamaan muutaman helsinkiläisen kokemuksiin asumiskustannuksista ja hintakehityksestä. Tietoa asuntomarkkinoiden ajankohtaisista muutoksista koottiin internetlähteistä, kirjoista sekä artikkeleista. Työssä hyödynnettiin lisäksi eri tahojen selvityksiä, tiedotteita sekä uutisjuttuja ajantasaisen kuvan mahdollistamiseksi. Uutisointi asuntomarkkinoiden tilanteesta vuoden 2025 osalta lisääntyi kuitenkin runsaasti tutkimuksen viimeistelyn aikana, minkä vuoksi kaikkea viimeaikaista muutosta ei saatu työhön mukaan.

Merkittävin tiedonlähde Helsingin tilanteesta oli Helsingin kaupunki, jonka julkaisuista oli mahdollista erottaa juuri Helsingin alueellisia eroja. Helsingin kaupungin julkaisuihin sekä työssä viitattuihin journalistisiin lähteisiin on kuitenkin syytä suhtautua lähdekriittisesti. Tilastokeskuksen tilastoista oli vaikeaa erottaa pelkästään Helsingin sisäisiä muutoksia, minkä vuoksi esimerkiksi kalleusalueiden

hintamuutosten kuvaajien lainaaminen Helsingin kaupungin tiedoista oli välttämätöntä. Helsingin sisäiset kustannuserot kiinteistöjen arvon ja keskineliövuokran osalta ovatkin merkittävät varsinkin kantakaupungin ja reuna-alueiden välillä.

Työn keskeinen havainto on, että globaalit taloudelliset ja yhteiskunnalliset shokit, kuten koronapandemia, sodat ja niiden aiheuttamat korkojen äkilliset muutokset heijastuvat Helsingin asuntomarkkinoihin nopeammin kuin niitä pystytään poliittisesti korjaamaan. Työhön kerätyt aineistot herättävät huolta erityisesti pienituloisten tulojen riittävydestä sekä Suomen tuloerokehityksen suunnasta. Tutkimuksen perusteella omistusasuminen voi olla pitkällä aikavälillä taloudellisesti kannattavampaa, kun lainaa ei tarvitse enää lyhentää ja maksettavaksi jäävät enää yhtiövastike sekä käyttökustannukset. Lyhyellä aikavälillä omistusasunnon kulut kuitenkin ylittävät vuokra-asunnon kulut sadoilla euroilla, minkä vuoksi omistusasunto ei ole pienituloiselle realistinen vaihtoehto. Vuokrien nousu ja säästämismahdollisuuksien vähäisyys myös rajoittavat erityisesti pienituloisten mahdollisuuksia kerryttää varallisuutta sekä päästä kiinni asuntovarallisuuteen. Mikäli pienituloisen saisi säästöihinsä pääomaa omaa asuntoa varten, vaikuttaisivat tilillä olevat talletukset oikeuteen saada asumistukea, minkä seurauksena säästämisen mahdollisuudet ovat jälleen heikot.

Jatkotutkimusaihe työlle voisi olla se, mitä Helsingin asuntomarkkinoille tapahtuu, jos pienituloisilla ei ole enää varaa edes kaupungin edullisimpia asuntoja tarjoavan neliöihin. Mistä löytyy kohtuuhintaisia asuntoja esimerkiksi kymmenen vuoden päästä, jos vuokrat jatkavat keskimääräistä 1,5 prosentin vuosittaista nousuaan? Lisäksi olisi hyödyllistä tutkia, mitä pienituloisilta ryhmiltä vaadittaisiin taloudellisesti, jotta he pääsisivät kiinni asuntovarallisuuteen. Tämän rinnalla voitaisiin selvittää poliittisia keinoja asuntovarallisuuden sekä asuntomarkkinoiden vahvistamiseksi.

Lähteet

Bayar, Jasmin & Marttinen, Reetta 2024. Asuntomarkkinoiden ja rakentamisen vuosijulkaisu 2024. Päivitetty 21.8.2025. <https://kaupunkitieto.hel.fi/fi/asuntomarkkinoiden-ja-rakentamisen-vuosijulkaisu-2024>. Viitattu 24.9.2025.

Finanssivalvonta 2025. Asuntolainat ja lainakatto. Päivitetty 22.5.2025. <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajalle/lainat/asuntolainat-ja-lainakatto/>. Viitattu 2.9.2025.

Harmaala, Minna 2025. VS: Lähes 22 prosenttia Helsingin toimeentulotuen saajista asuu liian kalliissa asunnossa – "Olen vain toivonut, että saan töitä", sanoo vantaalainen Joni, 44. Helsingin Uutiset 12.5.2025. <https://www.helsinginuutiset.fi/paikalliset/8513393>. Viitattu 23.9.2025.

Hautala, Miriam 2021. Peritkö asunnon? Ota nämä huomioon. Sijoitusovi 19.8.2021. <https://sijoitusovi.com/asunnon-periminen/>. Viitattu 24.9.2025.

Helsingin kaupunki 2025a. Asuminen. Hekan vuokra-asunnot. <https://www.hel.fi/fi/asuminen/hekan-vuokra-asunnot>. Viitattu 1.9.2025.

Helsingin kaupunki 2025b. Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma. Seurantaraportit: Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman seurantaraportti 2025. https://www.hel.fi/static/kanslia/Julkaisut/2025/AM-ohjelman_seurantaraportti_2025.pdf. Viitattu 24.9.2025.

Helsingin kaupunki 2025c. Tutkimus- ja tilastotietoa Helsingistä. Asuntojen hinnat. <https://kaupunkitieto.hel.fi/fi/asuminen/asuntomarkkinat/asuntojen-hinnat>. Viitattu 3.9.2025

Helsingin kaupunki 2025d. Tutkimus- ja tilastotietoa Helsingistä. Asuntojen vuokrat. <https://kaupunkitieto.hel.fi/fi/asuminen/asuntomarkkinat/asuntojen-vuokrat>. Viitattu 3.9.2025

Helsingin kaupunki 2025e. Tutkimus- ja tilastotietoa Helsingistä. Tulotaso. <https://kaupunkitieto.hel.fi/fi/hyvinvointi/sosiaaliset-resurssit-ja-eriarvoisuus/tulotaso>. Viitattu 8.4.2025.

Helsingin kaupungin asunnot Oy 2025. Hekan keskivuokraan ensi vuodelle maltillinen korotus. Päivitetty 24.9.2025. <https://www.sttinfo.fi/tiedote/71474182/hekan-keskivuokraan-ensi-vuodelle-maltillinen-korotus?publisherId=69818936>. Viitattu 27.9.2025.

Hirsjärvi, Sirkka & Remes, Pirkko & Sajavaara, Paula 2007. Tutki ja kirjoita. 13. os. uud. painos. Tammi, Helsinki.

Jäntti, Elina 2022. Perintöveron maksaminen: miten ja milloin se pitää tehdä? Entä jos perintöveroa ei pysty maksamaan? OP Media 15.9.2022.

<https://www.op-media.fi/omat-rahmat/verotus/perintoveron-maksaminen/>. Viitattu 26.9.2025.

Järvelä, Sirkku & Hirvonen, Jukka & Vilkama, Katja 2023. Helsingistä poisuuttaneet etsivät lisää tilaa ja edullisempaa asumista muualta. Kaupunkitieto, Helsingin kaupunki. Päivitetty 31.8.2023. <https://kaupunkitieto.hel.fi/fi/helsingista-poisuuttaneet-etsivat-lisaa-tilaa-ja-edullisempaa-asumista-muualta>. Viitattu 20.9.2025.

Kansaneläkelaitos (Kela) 2025. Miten tulot ja asumismenot vaikuttavat yleiseen asumistukeen? Päivitetty 7.4.2025. <https://www.kela.fi/miten-tulot-ja-menot-vaikuttavat#tulot-ja-omaisuus>. Viitattu 25.4.2025.

Kempas, Karla & Tegelberg, Veera 2021. Voittajien ja häviäjien Suomi – asuntovarallisuuden uusjako. Vastapaino, Tampere.

Konalan omistusasujat 2025. Aviopari, Helsinki. Haastattelu 9.9.2025.

Lindholm, Timo & Kettunen, Juhani 2016. Globaali kansantalous. Edita, Helsinki.

Marttinen, Reetta 2023. Kohtuuhintaisen asumisen mittaristo. Tutkimuksia 2023: 4. Helsinki: Helsingin kaupunginkanslia. <https://kaupunkitieto.hel.fi/fi/koh-tuuhintaisen-asumisen-mittaristo>. Viitattu 18.4.2025.

M2-Kodit 2025. Tietoa M2-Kodeista. Mitä tarkoittaa ARA tai tarvehankinta? <https://m2kodit.fi/m2-kodit/mita-tarkoittaa-ara-tai-tarvehankinta/>. Viitattu 1.9.2025.

Niskanen, Saara 2025. Vertasimme, kannattaako asua vuokralla vai omassa asunnossa – Yllättävä 190 000 euron ero paljastui. Talouselämä 4.9.2025. <https://www-talouselama-fi.ezproxy.metropolia.fi/uutiset/a/54b6dde3-49b3-49c3-a3bc-acafefa52596>. Viitattu 24.9.2025.

Nordea 2025. Omistusasunto vai vuokralla asuminen. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/sinun-elamasi/koti/asunnon-osto/omistus-asunto.html#tab=Vuokra-asunto>. Viitattu 1.9.2025.

OP Ryhmä 2025. Euribor ja muut viitekorot. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korot-ja-hinnat/euribor>. Viitattu 7.9.2025.

Pajamäen vuokralainen 2025. Pop-jazz pedagogi, Helsinki. Haastattelu 6.6.2025.

Suomen Pankki 2025a. Euriborkorot. Suomen talletuspankkien viitekorkoja ja 12 kk:n euribor. https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/taulukot-ja-kuviot/korot/kuviot/korot_kuviot/viitekorot_chrt_fi/. Viitattu 15.9.2025.

Suomen Pankki 2025b. Korkolain mukainen viitekorko ja viivästyskorot 1.7.–31.12.2025. Päivitetty 25.6.2025. <https://www.suomenpankki.fi/fi/ajankoh-taista/lehdistotiedotteet-ja-uutiset/tiedotteet/2025/korkolain-mukainen-viitekorko-ja-viivastyskorot-1.7.31.12.2025>. Viitattu 26.9.2025.

Suutarilan vuokralainen 2025. Yksinhuoltajaäiti, Helsinki. Haastattelu 15.8.2025.

S-Pankki 2025. Kiinteä korko. <https://www.s-pankki.fi/fi/lainat/lainasanakirja/kiin-tea-korko/>. Viitattu 7.9.2025.

Tampereen Vuokra-asunnot Oy (TVA) 2020. Mitä vapaarahoitteinen ja ARAVA-rahoitteinen tarkoittavat? <https://tampereenvuokra-asunnot.fi/mita-arava-tarkoit-taa/>. Viitattu 1.9.2025.

TA.fi 2025. Kohtuuhintainen ja turvallinen vuokra-asunto. <https://ta.fi/yleishy-odyllinen-vuokra-asunto-espoo-ja-kauniainen/>. Viitattu 1.9.2025.

Terveysten ja hyvinvoinnin laitos (THL) 2024. Hyvinvointi ja terveyserot. Päivi-tetty 8.3.2024. <https://thl.fi/aiheet/hyvinvoinnin-ja-terveyden-edistamisen-johta-minen/hyvinvointijohtaminen/hyvinvointi-ja-terveyserot>. Viitattu 8.4.2024.

Tilastokeskus 2025a. Hinnat ja kulutus. Päivitetty 22.1.2025. https://stat.fi/tup/suoluk/suoluk_hinnat.html. Viitattu 28.9.2025.

Tilastokeskus 2025b. Inflaatio. <https://stat.fi/indikaattori/inflaatio>. Viitattu 13.9.2025.

Tilastokeskus 2025c. Käsitteet. Pienituloisuus. <https://stat.fi/meta/kas/pienitului-suus.html>. Viitattu 8.4.2025.

Tilastokeskus 2025c. Tilasto-oppaat. Indeksit tutuksi. <https://guides.stat.fi/indek-sit-tutuksi/mika-on-indeksi?> Viitattu 24.9.2025.

Toivonen, Janne & Siljamäki, Emmi 2025. Hallituksen leikkaus uhkaa romahdut-taa kohtuuhintaisten asuntojen tuotannon. YLE 3.9.2025. <https://yle.fi/a/74-20180798>. Viitattu 25.9.2025.

Verohallinto 2025. Oman asunnon tai sijoitusasunnon myynti. Päivitetty 18.9.2025. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/asunnon-myynti/oman-asunnon-myynti/>. Viitattu 26.9.2025.

Widgrén, Joonas 2024. Ajautuuko Helsinki asuntopulaan? OP Media. Päivitetty 10.12.2024. <https://www.op-media.fi/puheenvuorot/puhetta-asumisesta/ajau-tuuko-helsinki-asuntopulaan/>. Viitattu 20.9.2025.

HAASTATTELURUNKO

- Haluatteko vielä osallistua haastatteluun?
- Saako teihin viitata työssä omalla nimellä?

1. PERUSTIEDOT

1. Nimi ja ikä
2. Ammatti
3. Asumismuoto
4. Asuinalue
5. Asunnon pinta-ala

2. TAUSTAT JA ASUMISVALINNAT

1. Kuinka kauan olet asunut nykyisessä asunnossasi?
2. Kenen tai keiden kanssa asut? Miten maksut jakautuvat?
3. Miksi valitsit tämän asumismuodon?
4. Oletko asunut aiemmin toisessa asumismuodossa?
5. Oletko harkinnut muita asumismuotoja?
6. Miksi asut Helsingissä? Voisitko kuvitella asuvasi muualla?

3. KOKEMUKSET KUSTANNUKSISTA

1. Kuinka paljon asumiskustannuksia sinulla on tällä hetkellä ja mistä ne koostuvat?
2. Ovatko asumiskustannukset muuttuneet aikana, jona olet asunut nykyisessä asunnossasi?
3. Onko hintojen kehitys vaikuttanut arkeesi tai taloudelliseen tilanteeseesi? Miten?
4. Koetko, että saat rahallesi vastinetta nykyisessä asunnossasi?

4. HINTAKEHITYS

1. Millaisena näet asumismuotosi tulevaisuuden (esim. hinnat, saatavuus, suosio)?
2. Miten koet asumisen kohtuuhintaisuuden tällä hetkellä Helsingissä?

Muuta lisättävää?