

Länsimetron vaikutus asuntojen hintojen kehitykseen koko metroradan varrella vuosina 2008-2015

Henna Lepistö



Tekijä(t) Henna Lepistö	
Koulutusohjelma Liiketalouden koulutusohjelma	
Opinnäytetyön otsikko Länsimetron vaikutus asuntojen hintojen kehitykseen koko metroradan varrella vuosina 2008-2015	Sivu- ja liitesivumäärä 76+10
Opinnäytetyön otsikko englanniksi Länsimetro impact on housing prices throughout the development of the metro line along the period 2008-2015	
<p>Asuntomarkkinoilla on merkittävä rooli kansantaloudessa. Suomessa suuren osan varallisuudesta muodostaa asunto joka on myös huomattava menoerä. Asuntomarkkinat ovat hyvin alueelliset ja pääkaupunkiseudun asuntomarkkinat vaikuttavat koko Suomen asuntomarkkinoihin. Tämä on nähtävissä myös metroradan varren alueilla, jossa vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen neliöhinnat poikkeavat toisistaan merkittävästi.</p> <p>Tavoitteena opinnäytetyössäni oli selvittää, miten länsimetro on vaikuttanut sen rakentamispäätöksestä vuoden 2015 loppuun saakka asuntojen hintoihin metroradan varrella samalla verraten neliöhintoja ja hintojen muutoksia koko pääkaupunkiseutuun. Opinnäytetyö toteutettiin tutkimustyyppisenä ja tutkimus suoritettiin kvantitatiivisena tutkimuksena taulukointiin sopivia työkaluja hyödyntäen.</p> <p>Viitekehityksessä tutustuttiin asuntomarkkinoiden periaatteisiin ja joukkoliikenteen merkitykseen asuntomarkkinoilla. Tutkimus suoritettiin syksyn 2016 aikana hyödyntämällä tilastokeskuksen tietokannoista saatavia aineistoja liittyen asuntojen neliöhintoihin alueittain, rakennusvuosittain sekä asuntojen koon mukaan. Aineiston avulla selvitettiin alueittaisia hintoja, niiden muutoksia sekä poikkeamia.</p> <p>Työssä havaittiin, miten länsimetron rakentaminen ei kaikilla alueilla ole vaikuttanut samalla tavoin asuntojen neliöhintoihin. Yksittäisellä postinumeroalueella suurin muutosprosentti vuodesta 2008 vuoteen 2015 oli 57,5 % ja karkeamman jaon mukaisesti tehdyllä alueella jopa 75,0 % kun vertailuna oli koko pääkaupunkiseudun suurin muutosprosentti 48,2 %. Vastavasti yksittäisellä postinumeroalueella pienin muutosprosentti samalla ajanjaksolla oli 3,3 % ja laajemmalla alueella 5,5 % kun koko pääkaupunkiseudulla neliöhinnat kasvoivat pienimmillään 12,0 %. Huomattavaa oli myös alueellinen eriytyminen, joka oli nähtävissä halvimpien alueiden neliöhintojen pysyessä alle 2 000 eurossa ja kalleimpien alueiden noustessa yli 6 100 euroon.</p> <p>Asuntojen hintoihin vaikuttavat monet muutkin tekijät kuin pelkkä joukkoliikenne. Muita tekijöitä ovat muun muassa asuntojen ja taloyhtiön kunto, sosioekonomiset tekijät sekä kysynnän ja tarjonnan määrä mutta niitä ei tässä opinnäytetyössä ole huomioitu.</p>	
Asiasanat Asuntomarkkinat, hintakehitys, joukkoliikenne	

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Työn tavoitteet	1
1.2	Työn rajaukset ja tutkimusmenetelmät	2
2	Asuntomarkkinoiden piirteet	3
2.1	Asunto hyödykemarkkinoilla	3
2.1.1	Kysynnän ja tarjonnan periaatteet	4
2.1.2	Kysyntä ja tarjonta asuntomarkkinoilla	6
2.2	Asuntomarkkinat kansantaloudessa	8
3	Joukkoliikenneyhteyksien vaikutus asuntojen hintoihin.....	10
4	Tutkimuksen toteutus	12
4.1	Asuntojen alueellinen hintakehitys	12
4.1.1	Yksiöiden alueellinen hintakehitys	19
4.1.2	Kaksioiden alueellinen hintakehitys	25
4.1.3	Kolmioiden ja isompien asuntojen hintakehitys	29
4.2	Asuntojen hintojen muutokset rakennusvuoden, asuntojen koon ja sijainnin mukaan	34
4.2.1	Koko metrorata	35
4.2.2	Metrorata Helsingin alueella	41
4.2.3	Metrorata Espoon alueella	46
4.2.4	Vanha metro	51
4.2.5	Länsimetron ensimmäinen vaihe	57
4.2.6	Länsimetron toinen vaihe	62
5	Pohdinta.....	68
5.1	Johtopäätökset.....	68
5.2	Tutkimuksen validiteetti ja reliabiliteetti	71
5.3	Kehitysehdotukset.....	71
5.4	Opinnäytetyöprosessi ja oma oppiminen.....	72
	Lähteet	74
	Liitteet.....	77
	Liite 1. Metroradan postinnumeroalueet	77
	Liite 2. Postinnumeroalueittaiset hinnat ja hintakehitys vuosina 2008-2015.....	78
	Liite 3. Yksiöiden hinnat ja hintakehitys vuosina 2008-2015 postinnumeroittain	79
	Liite 4. Kaksioiden hinnat ja hintakehitys vuosina 2008-2015 postinnumeroittain	80
	Liite 5. Kolmioiden hinnat ja hintakehitys vuosina 2008-2015 postinnumeroittain	81
	Liite 6. Neliöhinnat alueittain ja rakennusvuosittain 2008-2015.....	82
	Liite 7. Hintakehitys alueittain ja rakennusvuosittain 2008-2015	84
	Liite 8. Asuntokauppojen lukumäärät alueittain ja rakennusvuosittain 2008-2015.....	86

1 Johdanto

Asunto voi olla joko omaan käyttöön hankittu asunto, puhtaasti vuokrattava sijoitusasunto tai näiden molempien yhdistelmä. Asunnon hankintaa miettiessä on hyvä tietää muutamia perusasioita pelkän asunnon ulkonäön ja myyntihinnan lisäksi. Suurena asunnon arvoon vaikuttavana tekijänä on sen sijainti.

Asuntosijoitukset ovat summiltaan kertosijoituksena suurempia perinteiseen osake- tai rahastosijoittamiseen verrattuna. Yksityishenkilön keskimäärin suurin elämänsä aikana tekemä sijoitus on asunnon ostaminen. Suurin osa yksittäisen kotitalouden varallisuudesta on sidottu asuntoon.

Asuntosijoittamisesta kiinnostuneelle aihe on varsin mielenkiintoinen. Työ painottuu pääasiassa yksittäisen kotitalouden omaa asumista varten hankittuun asuntoon mutta tutkimuksen kohteena olevista asunnoista ei tiedossa ole, miten paljon näiden asuntokauppojen kohteena olevista asunnoista on vuokrattu eteenpäin.

1.1 Työn tavoitteet

Työn tavoitteena on selvittää, miten länsimetron rakentaminen on vaikuttanut rakentamispäätöksestä vuoden 2015 loppuun koko metroradan varren asuinalueiden asuntojen hintoihin. Metroradan varren asuinalueiden keskimääräisiä hintoja on verrattu pääkaupunkiseudun yleiseen hintakehitykseen.

Huomioon on otettu koko metrorata länsimetron lisäjatketta myöten, eikä pelkästään Matinkylään asti, jonne metrorata on lähes valmis. Uusia länsimetron asemia ensimmäisessä vaiheessa on 8 ja toisessa vaiheessa 5. Ensimmäisen vaiheen asemista Helsingissä sijaitsevat Koivusaari ja Lauttasaari sekä Espoossa Keilaniemi, Aalto-yliopisto, Tapiola, Urheilupuisto, Niittykumpu ja Matinkylä. Toisessa vaiheessa rata jatkuu Matinkylästä, jolloin uusia asemia ovat Finnoo, Kaitaa, Soukka, Espoonlahti ja Kivenlahti. (Länsimetro 2016a.)

Länsimetron ensimmäisen vaiheen suunnittelu käynnistyi Espoon ja Helsingin vuonna 2006 tekemien päätösten perusteella maaliskuussa 2007. Rakentamispäätös tehtiin toukokuussa 2008 kun Espoon kaupunginvaltuusto ja Helsingin kaupunginvaltuusto oli päättänyt kannattamaan esitystä. Ensimmäisen vaiheen rakentaminen alkoi alkukesällä 2010. Toisen vaiheen suunnitelma valmistui keväällä 2011 ja Espoon valtuusto hyväksyi hanke-suunnitelman kesällä 2012. (Länsimetro 2016b.)

1.2 Työn rajaukset ja tutkimusmenetelmät

Asuntojen keskimääräiset hintatiedot on saatavilla Tilastokeskuksen tietokannasta rakennusvuosittain, talotyypeittäin, postinumeroitain ja asunnon koon mukaan. Rajaamalla postinumeroista ne, jotka ovat linnuntietä pitkin lähimmillään korkeintaan noin 500 metrin päässä metroasemasta, selviää ne alueet, joilta asuntojen hinnat kiinnostavat. Metroradan postinumeroalueet rajoittuvat kolmen kaupungin alueelle, vaikka metrorata kulkeekin vain kahden kaupungin alueella. Syynä tähän on idässä Mellunmäen metroasema, josta Vantaan rajalle on niin lyhyt matka, että metroasemalta piirretyn ympyrän sisään mahtuu pieni alue Länsimäestä. Vertailun kohteena olevien asuntojen hinnoissa on huomioitu koko pääkaupunkiseutu joka lähteistä riippuen käsittää erilaisen alueen. Tässä työssä on mukana postinumeroalueista myös Kauniaisten, Söderkullan sekä osan Kirkkonummea ja Nurmijärveä toteutuneiden asuntojen hinnat.

Myyntihinnoissa on otettu huomioon kaikenkokoisten kerrostaloasuntojen keskiarvohinnat postinumeroitain ja rakennusvuosittain. Kaikkien asuntojen keskiarvohintojen lisäksi on eritelty asunnot koon mukaan. Todellisuudessa keskimääräinen neliöhinta on ollut pienemmissä asunnoissa suurempi kuin isommissa asunnoissa.

Työssä on otettu huomioon vain asunto-osakkeet. Kiinteistöt on jätetty tutkimuksesta pois. Nämäkin olisivat olleet yksinkertaista lisätä työhön, mutta pelkästään jo asunto-osakkeiden kauppoja on tehty sen verran, että niistä saadaan suuntaa antava tutkimus tehtyä. Kaikilla postinumeroalueilla ei ole ollenkaan osakeasuntoja tai asunto-osakkeiden kauppoja ei ole tehty, joten ne alueet ovat luonnollisesti jääneet tutkimuksessa pois.

2 Asuntomarkkinoiden piirteet

Asuntomarkkinoilla tapahtuvat asuntojen ostot, myynnit ja vuokraus. Monet muut sijoitus- tai hyödykemarkkinat toimivat tehokkaammin ja kitkattomammin kuin asuntomarkkinat. Asuntojen hintapyyntöjen vertaaminen on hankalaa niiden erilaisuutensa vuoksi. Yhtenä suurimmista asuntojen hintoihin vaikuttavana tekijänä on asunnon sijainti. Asuntomarkkinoihin liittyy jäykkyyksiä, jotka vaikuttavat markkinoiden toimintaan. Esimerkiksi asuntolainan myöntämisperusteiden pienikin kiristyminen voi pidentää asuntojen myyntiaikoja ja samalla asuntojen kauppahintojen vaihtelu kasvaa. Asuntomarkkinoiden vaikutukset kansantalouteen ovat merkittävät. (Eerola, E., Määttänen, N. 2015; Eerola, E., Määttänen, N., Saarimaa, T. & Terviö, M. 2012; Laakso & Loikkanen 2001, 7.)

2.1 Asunto hyödykemarkkinoilla

Hyödykkeenä asunnon ominaisuudet ovat moninaiset. Asuntoa voidaan pitää hyödykemarkkinoilla omalaatuisimpana ja kaikista tärkeimpänä. Asuminen on jokaiselle välttämättömyyshyödyke, sillä jokaisen on asuttava jossain. Asunto on siis jokaista koskeva välttämättömyyshyödyke. (Laakso & Loikkanen 2001, 7, 20.)

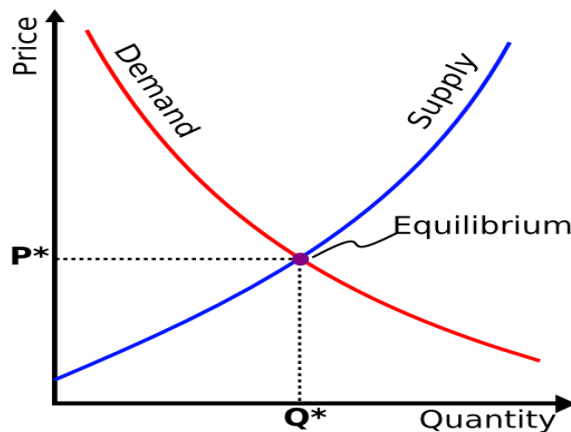
Asumiseen liittyvien kustannusten osuus keskivertosuomalaisen kulutusmenoista on yli neljännes, joka on huomattavasti isompi osuus kuin ruokaan, juomaan ja ravintolassa käynteihin kuluva osuus. Asunto voi olla myös sijoituskohde. Asunnon omistajalle asunnosta kertyy tuottoa vuokratuoton tai omassa asunnossa asumisen kautta sekä mahdollisen arvonnousun tai laskun kautta. Suurin osuus kotitalouksien varallisuudesta koostuu asuntojen omistamisesta. Monelle asunnon hankinta on suurin ja pitkäikäisin investointi. Vuosien varrella käytettävissä olevien tulojen määrä on kasvanut merkittävästi, mutta siitä huolimatta kotitalouksien varallisuus on suurimmaksi osaksi sidottuna asuntoon. Asuntomarkkinoihin vaikuttaa julkinen valta, joka säätelee omalla toiminnallaan markkinoiden toimintaa erityisesti niissä kohteissa, jotka ovat tuotettu julkisella rahoituksella. (Keskitalo 2012, 1; Laakso & Loikkanen 2001, 7, 20-21.)

Asuntomarkkinat ovat varsin heterogeenisiä. Pelkästään kuluttajien tarpeet ja vaatimukset asunnon suhteen poikkeavat toisistaan paljon. Kotitaloudet poikkeavat toisistaan elämäntavan, iän, perherakenteen sekä tulojen suhteen. Heillä on erilaiset resurssit toteuttaa asumiseen liittyviä tarpeita, mutta myös erilaiset arvostukset, mieltymykset ja vaatimukset asumista koskien. Myös asunnot poikkeavat toisistaan kooltaan, tyyplitään, laadultaan ja rakenteellisilta ominaisuuksiltaan. Asuntomarkkinoilla asunto ei määrity pelkästään näiden perusteella vaan yhtenä tärkeänä seikkana on se, missä asunto sijaitsee. Asuntomarkki-

noilla voi olla fyysisiltä ominaisuuksiltaan kaksi täysin identtistä asuntoa mutta siitä huolimatta ne ovat erilaisia ja yleensä myös eri hintaisia. Hintaan ja erilaisuuteen vaikuttaa se, minkä kokoisessa kaupungissa, missä osassa kaupunkia ja millaisessa ympäristössä ne sijaitsevat. Asunnon sijaintiin liittyvät naapurit, maisema, lähiympäristö, sosiaalinen miljö, palvelut, liikenneyhteydet sekä lukuisat muut tekijät. Kotitalouden asunnonvalintaan näillä tekijöillä on merkittävä vaikutus samoin kuin siihen hintaan, jonka se joutuu maksamaan asunnosta kauppahintana tai vuokrana. (Laakso & Loikkanen 2001, 7, 21.)

2.1.1 Kysynnän ja tarjonnan periaatteet

Kuten kaikkien hyödykemarkkinoiden, myös asuntomarkkinoiden, pitäisi teoriassa perustua kysynnän ja tarjonnan lakiin. Hyödykkeiden kysyntä ja tarjonta ovat hinnan lisäksi riippuvaisia kuluttajien preferensseistä ja tuotantomahdollisuuksista. Joidenkin hyödykkeiden kysyntään vaikuttavat myös odotukset tulevista hinnoista sekä demografiset tekijät. Kysynnän ja tarjonnan lain perusoletuksena on, että hinnan noustessa kysyntä laskee ja hinnan laskiessa kysyntä kasvaa. Tämä voidaan avata yksinkertaisella kuviolla. (Pekkarinen & Sutela 2002. 67-69.)

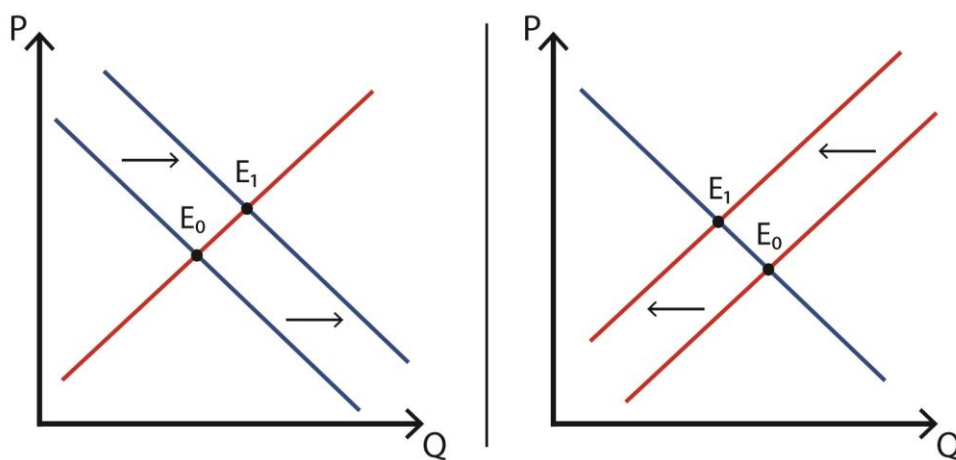


Kuva 1. Kysynnän ja tarjonnan tasapaino.

Yllä olevasta kuvasta (Kuva 1) nähdään selkeästi kysynnän ja tarjonnan periaate. Kun hinta nousee, kysyntä laskee. Kun taas hinta laskee, kysyntä nousee. Käyrien leikkauspisteessä on markkinoiden tasapaino eli kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa toisiinsa nähden. Leikkauspistettä korkeampi hinta aiheuttaa liikatarjonnan ja matalampi aiheuttaa liikkakysynnän. Markkinoiden tasapaino saavutetaan hinnan sopeutumisen kautta. Kun hinta poikkeaa tasapainosta, jatkuu hinnan muutos, kunnes uusi tasapaino saavutetaan. (Pekkarinen & Sutela 2002, 67.)

Kysyntä- ja tarjontakäyrän muotoon vaikuttavat myös rajakustannukset sekä kuluttajien saama rajahyöty. Rajakustannus tarkoittaa sitä lisäkustannusta, mikä syntyy toiminta-asteen kasvattamisesta yhdellä yksiköllä. Kun muuttuvat kustannukset ovat tasasuhteisia, rajakustannus on yhtä suuri kuin muuttuva yksikkökustannus. Rajahyöty puolestaan kertoo, mikä on kokonaishyödyn muutos lisääessä kysyntää yhdellä yksiköllä. Yleisenä oletuksena hyödykkeissä on aleneva rajahyöty. (Pekkarinen & Sutela 2002, 40, 70-71.)

Kysyntä- ja tarjontakäyrät voivat liikkua myös muistakin kuin hintaan liittyvistä tekijöistä. Kysyntäkäyrän siirtymisessä voi olla kyse tulotason muutoksesta, jolloin tulojen nousu siirtää hyödykkeiden kysyntäkäyrää yleensä oikealle (Kuva 2). Inferioriset hyödykkeet, joiden kysyntä laskee tulojen noustessa, siirtävät kysyntäkäyrää vasemmalle. Inferiorisia hyödykkeitä korvataan yleensä jollain toisella tulojen salliessa. Kysyntäkäyrään voivat vaikuttaa myös muiden hyödykkeiden hinnat. Substituutin eli toisensa korvaavan hyödykkeen hinnan nousu vahvistaa toisen hyödykkeen kysyntää, eli toisen hinnan nousu ja kysynnän väheneminen nostaa toisen kysyntää, ja siirtää kysyntäkäyrää oikealle. Komplementin eli toista täydentävän hyödykkeen hinnan nousu vähentää kysyntää ja samalla myös toisen hyödykkeen kysyntä vähenee ja kysyntäkäyrä siirtyy vasemmalle. (Pekkarinen & Sutela 2002, 74-76.)



Kuva 2. Kysynnän ja tarjonnan vaihtelun vaikutus hintoihin.

Tarjontakäyrän siirtymisessä taustalla voi olla myös muita kuin hintaan liittyviä tekijöitä. Tarjontakäyrän siirtyessä oikealle, esimerkiksi tekniikan kehityksen tai tuotanto-ohjelman muutoksen vuoksi, tarjonnan määrä kasvaa, jolloin tuotannosta tulee kannattavampaa. Tarjontakäyrä siirtyy vasemmalle ja tarjonta vähenee, kun tuotantokustannukset nousevat tai esimerkiksi hyödykkeiden arvo laskee muiden hyödykkeiden vuoksi. Tarjontakäyrän siirtymiseen voivat vaikuttaa myös odotukset hyödykkeiden tulevista hinnoista, tarjonnan

aikajänne, markkinarako ja kilpailutilanne sekä verotus, tukiaiset ja julkinen sääntely. (Pekkarinen & Sutela 2002, 77.)

Eri hyödykkeillä voi olla eri muotoisia kysyntä- ja tarjontakäyriä. Kysyntä ja tarjonta voivat olla joustavaa tai joustamatonta. Joustot kertovat, miten vahvasti kysyntä ja tarjonta reagoivat muutostekijöihin. Määrien ja hintojen suhteellinen muutos kertoo joustosta. Keskeisimmät joustokäsitteet ovat kysynnän ja tarjonnan hintajousto sekä tulojousto. Kysynnän hintajousto on yleensä negatiivinen eli hinnan nousu pienentää kysyntää. Kysynnän tulojoustossa on kyse kysytyn määrän suhteellisesta muutoksesta jaettuna ostajan tulojen suhteellisella muutoksella. Kysynnän tulojousto on normaalihyödykkeillä positiivinen ja inferiorisilla hyödykkeillä negatiivinen. Kysynnän tulojoustossa jouston suuruus vaikuttaa eri tavoin normaalihyödykkeistä jakautuviin ylellisyys- ja välttämättömyshyödykkeisiin. Ylellisyshyödykkeissä jousto on suuri eli tulojen kasvaessa kysynnän määrä kasvaa huomattavasti. Välttämättömyshyödykkeissä jousto on pieni eli tulojen kasvulla ei ole suurta vaikutusta ostettujen hyödykkeiden määrään, koska välttämättömyshyödykkeitä ostetaan joka tapauksessa. Välttämättömyshyödykkeisiin kuuluu esimerkiksi asunnot. (Pekkarinen & Sutela 2003, 59-62.)

2.1.2 Kysyntä ja tarjonta asuntomarkkinoilla

Pääpiirteittäin asuntomarkkinat noudattavat muiden hyödykemarkkinoiden tapaan kysynnän ja tarjonnan lakia mutta asuntomarkkinoiden ollessa monimutkaisempia asuntomarkkinat eroavat muista hyödykemarkkinoista. Asuntomarkkinoiden kysyntä perustuu yksittäisen kotitalouden kohdalla suurimman mahdollisen hyvinvoinnin tavoitteluun, jolloin kotitaloudet tekevät asumista ja muuta kulutusta koskevat valintansa tulotasonsa ja vallitsevan hintatason mukaan. Tämän vuoksi asuntojen kysyntä määräytyy asuntomarkkinoilla tulotason, asuntojen vuokrien, omistusasumisen käyttökustannusten sekä lukuisien muiden väestöllisten ja taloudellisten tekijöiden summana. Näiden lisäksi asuntomarkkinoita voivat hankaloittaa poliittiset, taloudelliset tai maantieteelliset tekijät. (Laakso 200, 1; Laakso & Loikkanen 2001, 47; Pekkarinen & Sutela 2002; Oikarinen 2013.)

Asuntomarkkinoiden kysyntään vaikuttavat asuntojen hintojen, reaalikorkojen ja muiden asumisen käyttökustannusten lisäksi tulotaso, yksittäisten kotitalouksien preferenssit, sosiaaliset tekijät, väestön rakenne sekä yhteiskunnalliset asumisen tuet. Kysyntään vastaava tarjonta kattaa asuntokannan eli valmiina olevat asunnot sekä uudistuotannon. Tarjonnan haasteita ovat asuntojen kiinteä sijainti, pitkä tuotantoprosessi ja pääomakustannukset. Näiden lisäksi tarjontaan vaikuttavat kaikkien rakentamisprosessissa olevien tuotto-odotukset, tuet, alueellinen asunto-, talous- ja työllisyyspolitiikka sekä kaavoitusasiat ja

maa-alueiden tarjonta. Asuntomarkkinoiden ominaispiirteenä on myös se, että sama kotitalous voi olla samanaikaisesti sekä kysyjänä että tarjoajana. Muutokset asuntomarkkinoilla ovat yleensä hyvin alueellisia ja näkyvät eri alueiden kysynnän ja tarjonnan epätasapainona. (Laakso & Loikkanen 2001, 47-48; Siikanen 1992, 19-22.)

Kysynnän ja tarjonnan tasapainon saavuttaminen asuntomarkkinoilla on haastavaa. Lyhyen tähtäimen kysynnän hintajousto on jäykkää. Kysynnän kasvaessa asuntomarkkinoilla nousee yleensä asumistaso eli hankitaan kalliimpi asunto eikä niinkään asuntojen määrä, koska rajahyöty vähenee ensimmäisen asunnon jälkeen. Asuntotuotanto reagoi viiveellä, joka tekee asuntojen tarjonnasta joustamatonta lyhyellä aikavälillä. Erityisen hitaasti tarjonta vastaa asuntokannan ylittävään kysyntään rakentamis- ja kaavoitusprosessien viidessä aikaa ja pääomaa. Asuntomarkkinoihin liittyy oleellisena osana korkeat transaktiokustannukset, jotka koostuvat asunnon etsintä-, muutto-, kunnostus-, välitys- ja verokustannuksista. Korkeista transaktiokustannuksista johtuen kotitaloudet vaihtavat asuntoa suhteellisen harvoin. Pitkällä aikavälillä asuntomarkkinoilla on sekä kysynnässä että tarjonnassa nähtävissä suurempaa joustoa ja tasapainoa. Asuntomarkkinoilla väestölliset muutokset tapahtuvat hitaasti ja suhdanteiden lisäksi ne vaikuttavat kysynnän ja tarjonnan muutoksiin. (Laakso 2000, 38; Laakso & Loikkanen 2001, 21; Oikarinen 2007, 15-16.)

Asuntomarkkinoilla kysynnän ja tarjonnan vaihtelun taustalla on monia eri tekijöitä. Makroekonomisia tekijöitä ovat kysynnän ja tarjonnan tasapaino tai taloudelliset suhdanteet. Mikroekonomisia tekijöitä ovat yksityisen kuluttajan preferenssit ja resurssit. Asumisen hinta sisältää asunnon käyttökustannukset sekä vuokra-asunnossa vuokran määrä tai omistusasunnossa lainan lyhennys ja korot. (Oikarinen 2007, 15.)

Asuntomarkkinoilla on muutamia oleellisia piirteitä. Osa näistä piirteistä on paikallisia ja osa valtakunnallisia. Asuntomarkkinoilla kaikki muuttajat ovat riippuvaisia toisistaan ja vaikuttavat toisiinsa molempiin suuntiin. Endogeenisiä eli sisäsyntyisiä tekijöitä ovat esimerkiksi asuntotuotannon määrä ja asuntojen hinnat. Eksogeenisiä eli ulkoisten syiden aiheuttamia tekijöitä ovat esimerkiksi korkotaso, väestön määrä ja rakenne, työllisyys, rakennuskustannukset sekä tulotaso. (Laakso 2000, 37.)

Asuntomarkkinoiden keskeisimmät vaikutussuhteet voidaan kuvata seuraavien yhtälöiden avulla:

$$H^D = f(Y, P, r, UC, D)$$

$$H^S = g(P, C)$$

jossa

$$H^D = \text{kysyntä}$$

$$H^S = \text{tarjonta}$$

Y = reaalin tulotaso

P = asuntojen reaalihintataso

r = reaalikorko

UC = muut asumisen käyttökustannukset

D = väestölliset ja sosioekonomiset tekijät

C = reaaliset rakennuskustannukset. (Laakso & Loikkanen 2001, 47.)

Asuntomarkkinoiden ollessa tasapainotilassa H^D on yhtä suuri kuin H^S . Asuntomarkkinoiden tasapainoehdosta saadaan johdettua asuntojen hintafunktio, joka kuvaa asuntojen hintojen riippuvuutta kysyntään ja tarjontaan liittyvistä perustekijöistä:

$$P = h(Y, r, UC, D, C). \text{ (Laakso \& Loikkanen 2001, 47.)}$$

Asuntomarkkinoiden kuvaamiseen usein käytetty malli on virta-varanto malli. Perinteisesti tätä mallia on käytetty asuntomarkkinoiden makrotalouden mallinnuksessa. Teorian mukaan asuntojen kysyntä metropolialueella voidaan esittää yksinkertaisesti seuraavalla yhtälöllä:

$$H_d = f(P, U, R, D)$$

jossa

P = reaalin asuntojen hintataso

U = odotetut reaaliset asumiskustannukset

R = reaalivuokrataso

D = muut keskeiset muuttujat, jotka vaikuttavat asuntojen kysyntään. (Oikarinen 2005, 2.)

2.2 Asuntomarkkinat kansantaloudessa

Asuntomarkkinoiden vaikutukset kansantalouteen ovat huomattavat. Asuntomarkkinoiden ollessa paikalliset, ovat ne silti tiiviisti sidoksissa kansainväliseen taloudelliseen tilaan. Talouden suhdanteet vaikuttavat voimakkaasti asuntomarkkinoihin mutta myös asuntomarkkinat voivat olla vallitsevan taloustilanteen lähde. Kansantalouden kokonaisvarallisuudesta asuntokannalla on merkittävä osuus ja yksittäisen kotitalouden kohdalla asunto tai asunnot muodostavat hyvin suuren osan kotitalouden varallisuudesta ja kulutusme-

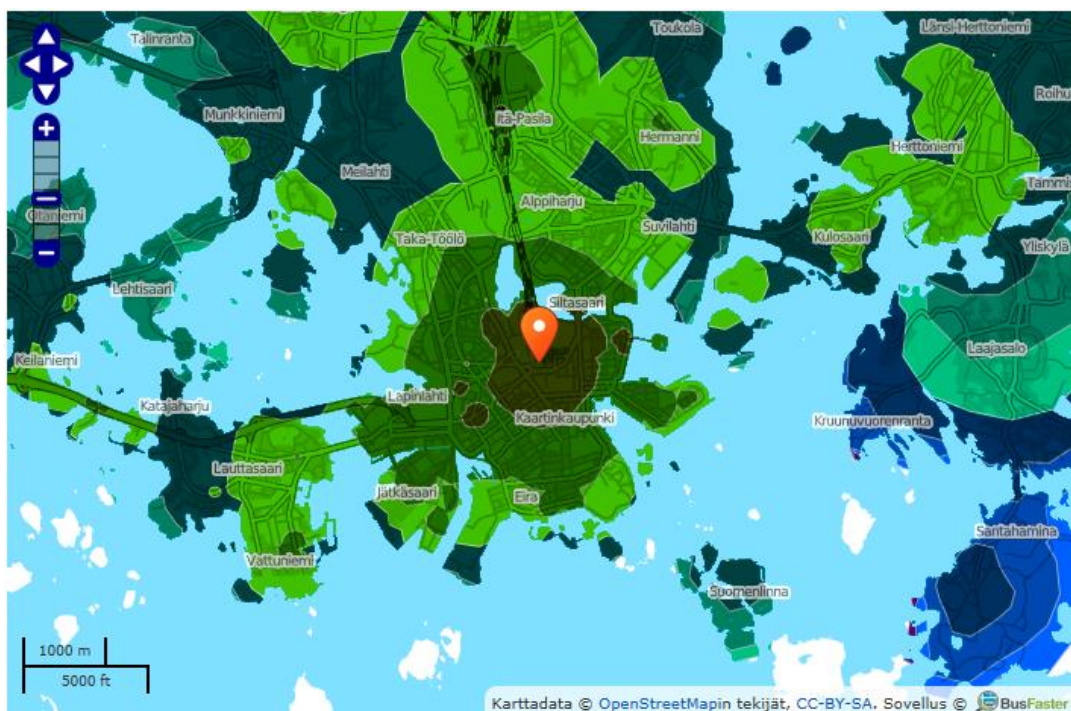
noista. Asuntomarkkinoiden muutoksissa on huomattava markkinoiden kaksisuuntaisuus eli asuntojen hintakehitys vaikuttaa kansantalouden tilaan ja vastavuoroisesti kansantalouden tila vaikuttaa asuntomarkkinoiden kehitykseen kuten hintoihin. (Laakso & Loikkanen 2001, 51-52, Oikarinen 2011, 128-129.)

Asuntomarkkinoiden merkitystä kansantaloudessa lisää se, että asuntomarkkinoilla on vaikutusta muihinkin markkinoihin. Asuntojen hinnat vaikuttavat myös muuhun kulutukseen joko lisäten tai vähentäen sitä. On arvioitu, että asuntovarallisuutta omaavilla kotitalouksilla varallisuuden kasvu lisäisi myös kotitaloussektorin kulutusta. Tämän oletetaan johtuvan pysyväistulon tunteesta, jonka saa aikaan varallisuuden kasvu. Toisaalta voitaneen ajatella myös asunnon käyttökustannuksiin menevien menojen olevan pois muusta kulutuksesta. Asuntomarkkinoiden kehitys vaikuttaa myös työllisyyteen sekä asuntojen hintakehityksen vaikuttaessa muun muassa rakennusvolyyymiin. Myös pankki- ja rahoitussektoriin liittyy voimakkaita yhteyksiä. Pankki- ja rahoitussektorin menestykseen vaikuttavat asuntojen hinnat ja näiden välisillä vuorovaikutussuhteilla on vaikutusta koko kansantalouteen. (Oikarinen 2011, 128,132.)

3 Joukkoliikenneyhteyksien vaikutus asuntojen hintoihin

Asunnon sijainnilla on asunnon hintaan suuri merkitys. Asuntomarkkinoilla tämä heijastuu kotitalouksien halukkuuteen maksaa asunnosta. Asuntojen hinnat vaihtelevat merkittävästi paikkakunnittain mutta myös eri kaupunginosien välillä. Saman kaupungin sisällä voivat asuntojen keskimääräiset neliöhinnat vaihdella merkittävästi. Sijainnin lisäksi asunnon hintaan vaikuttaa moni muukin tekijä, joita on aiemmin tullut esille. Asuinalueiden erilaisiin hintoihin ja hintakehitykseen vaikuttavat muun muassa palveluiden määrä sekä liikenneyhteydet. Pääkaupunkiseudulla esimerkiksi länsimetro tai kehärata vaikuttavat liikenneyhteyksien paranemiseen joillakin alueilla huomattavasti. Hyvin saavutettavissa olevaa maa-alueita on rajallinen määrä jolloin saavutettavuushyöty pääomittuu maan arvoon eli maa-alueen hinta nousee hyvin saavutettavissa olevilla alueilla ja yleensä laskee alueilla, joilla saavutettavuus on huonoa. (Asuntoverkko.com; Laakso 2015. 4.)

Sijainti voidaan määrittellä monesta näkökulmasta ja erilaisilla tarkkuustasoilla. Sijainnin tärkein osatekijä on saavutettavuus ja Helsingin seutu voidaan jakaa pelkästään saavutettavuusindikaattorien perusteella vyöhykkeisiin, kuten kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen perustuvissa SAVU-kartoissa. Indikaattorina saavutettavuus voidaan tulkita yksittäisen alueen sijaintietua mittaamalla niitä hyötyjä, jotka sijainti ja liikenneyhteydet kotitalouksille tarjoavat. (Laakso 2015. 21.) SAVU-karttojen avulla nähdään, kuinka nopeasti paikat ovat saavutettavissa joukkoliikenteellä, kävellen tai pyöräillen. Alla olevasta kuvasta nähdään kartan pohjavärin mukaiset matka-ajat minuutteina. (Kuva 3.)



Kuva 3. Matka-aikakartta (HSL 2016).

Asuntomarkkinoilla kotitaloudet ovat pääsääntöisesti halukkaampia hankkimaan asunnon alueelta ja maksamaan enemmän asunnosta, jossa on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Asuntojen hinnat laskevat säteittäin mentäessä julkisen liikenteen asemapaikasta kauemmas. Paranevat joukkoliikenneyhteydet lyhentävät esimerkiksi työmatkoihin käytettyä aikaa. (Laakso 2015. 13.)

4 Tutkimuksen toteutus

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää, onko länsimetron meneillään oleva rakentaminen vaikuttanut asuntojen hintoihin koko metroradan varren asuinalueilla eriteltynä sen mukaan, missä vaiheessa metrorata tällä hetkellä on. Metroradan varren alueet ovat huomioitu sen mukaan, mistä on linnuntietä pitkin lähimmästä kohdasta korkeintaan 500 metrin matka lähimmälle metroasemalle (Liite 1). Tutkimuksessa perehdytään tutkimaan, miten asuntojen hinnat ovat nousseet kyseisillä alueilla verrattuna koko pääkaupunkiseudun yleiseen hintakehitykseen. Tutkimuksessa käytetystä aineistosta on jätetty pois ne alueet, joilla ei tutkimuksen kohteena olevalla ajanjaksolla vuosina 2008-2015 ole tehty lainkaan vanhojen asunto-osakkeiden kauppvoja tai joissa ei ole asutusta. Näitä tutkimuksessa mukana olevia postinumeroalueita, joissa vanhojen asuntojen asuntokauppvoja ei ole tehty ovat 00220 Jätkäsaari, 00540 Kalasatama, 00880 Roihupellon teollisuusalue sekä 02270 Suomenoja. Lisäksi kaikilla postinumeroalueilla ei ole tehty esimerkiksi yksiöiden kauppvoja. Jätkäsaari ja Kalasatama ovat sen verran uusia asuinalueita, ettei niiden alueilta ole vielä kertynyt aineistoa. Roihupellon teollisuusalue on nimensä mukaisesti teollisuusalue, jossa asutuintaloja ei ole. Suomenoja on pienteollisuuden ja kaupan keskittymäalue. Aluksi tutkitaan kaikkien metroradan varren asuntojen hintakehitystä rakennusvuosittain ja alueittain, jonka jälkeen vuorossa ovat yksiöt, kaksiot ja kolmiot tai suuremmat.

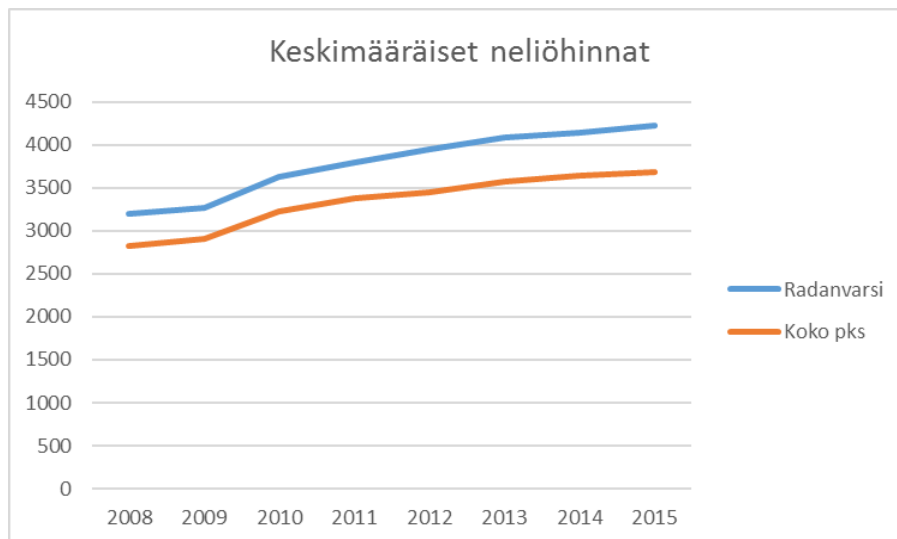
Alueellisen hintakehityksen selvityksen jälkeen tutkitaan, onko metroradan eri alueilla kasvu samanlaista. Jaottelu tehdään sen mukaan, missä vaiheessa metrorata on rakennettu tai rakennetaan sekä kaupunkien rajojen mukaan. Tutkimusaineistona hyödynnetään tilastokeskuksen keräämää valmista dataa vapaarahoitteisten vanhojen asuntojen hinnoista. Tutkimuksessa ei voida ottaa huomioon sitä, miten suuri osa asuntokauppojen kohteena olevista asunnoista on vuokrattu eteenpäin ja millainen vaikutus tällä on asuntojen kauppahintoihin. Myöskään yksittäisten kauppvojen tietoja ei ole, sillä tilastokeskuksen datassa ei ole kerrottu neliöhintoja, jos kauppvoja on tehty viisi tai vähemmän. Kaikkien asuntojen hinnoissa nämä kuitenkin ovat mukana, joten suoraan ei voida laskea yhteen määriä tai neliöhintoja.

4.1 Asuntojen alueellinen hintakehitys

Metroradan varren asuntojen alueellista hintakehitystä verrattessa koko pääkaupunkiseudun yleiseen hintakehitykseen otettiin tarkasteltavaksi tilastokeskuksen postinumeroalueittaiset vapaarahoitteisten vanhojen kerrostalojen hinnat rakennusvuosittain vuosina 2008-2015. Data muokattiin käyttöön sopivaan Excel-muotoon, jonka avulla tarkasteltiin alueiden välisiä muutoksia verrattuna koko pääkaupunkiseudun muutoksiin sekä laskettiin tä-

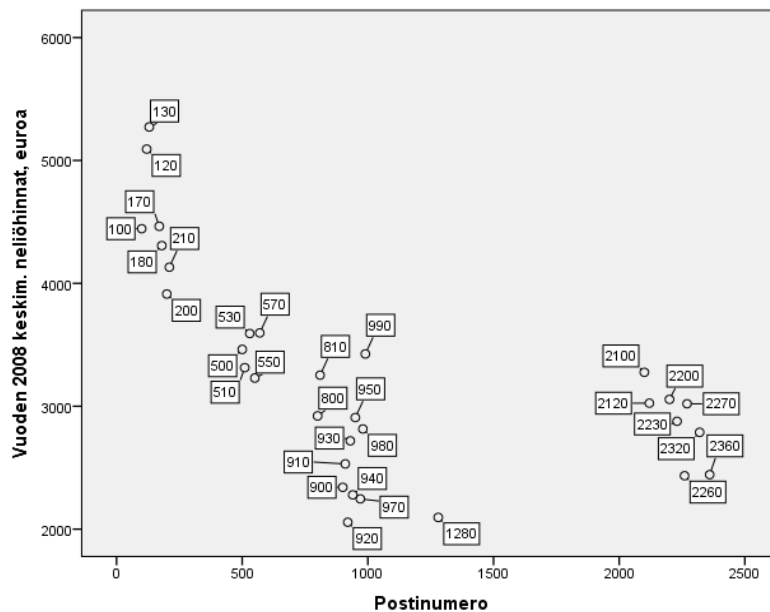
män avulla jokaiselle postinumeroalueelle muutosprosentit vuosina 2008-2015 sekä keskimääräiset vuosittaiset neliöhinnat ajalla 2008-2015 (Liite 2). Suurimpien ja pienimpien muutosten sekä halvimpien ja kalleimpien alueiden etsimiseen käytettiin Excelin Pivotin avulla suodatettua aineistoa. SPSS -tilasto-ohjelmaa hyödyntämällä saatiin postinumeroalueittaiset kuviot.

Huomattavaa aineistossa on suuret hintavaihtelut alueiden kesken sekä seurantajaksolla tapahtunut suuri arvonnousu. Arvonnousu radan varren asuinalueilla on ollut hyvin jyrkkää, vanhojen vapaarahoitteisten omistusasuntojen keskineliöhinta nousi vuodesta 2008 keskineliöhinnasta 3 192 eurosta vuoden 2015 keskineliöhintaan 4 228 euroon. Neliöhintojen nousu oli siis 1 036 euroa. Vastaavasti koko pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten omistusasuntojen keskineliöhinta nousi vuodesta 2008 keskineliöhinnasta 2 817 eurosta vuoden 2015 keskineliöhintaan 3 689 euroon keskineliöhintojen muutoksen ollessa 872 euroa. (Kuvio 1.) Muutosprosentti radan varrella oli noin 32,5 % kun koko pääkaupunkiseudulla vastaava luku oli noin 31,0 %. (Liite 2.)



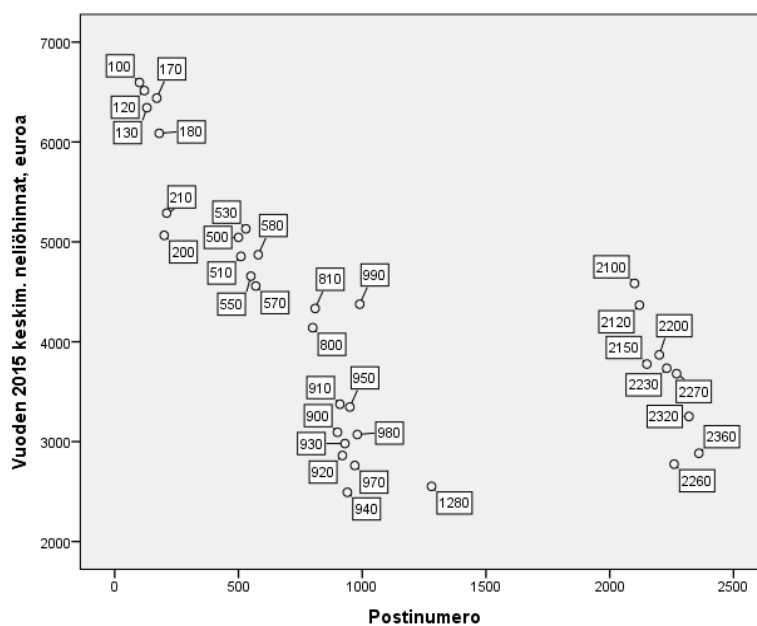
Kuvio 1. Keskimääräiset neliöhinnat metroradan varrella ja koko pääkaupunkiseudulla vuosina 2008-2015.

Postinumeroalueittaiset keskimääräisten neliöhintojen erot eivät selvästikään mene satumanvaraisesti, vaan alla olevasta SPSS -tilasto-ohjelmalla laaditusta kuviosta on nähtävissä, miten vuoden 2008 keskimääräiset postinumeroalueittaiset neliöhinnat jakautuvat aika rajusti Etelä-Helsingin ja muun alueen välillä. (Kuvio 2.) Kuviosta huomataan, miten kalleimmat ja halvimmat alueet sijoittuvat nykyisen metroradan varrelle ja uuden metroradan varren postinumeroalueet sijoittuvat kaikki näiden välille painottuen pienimpiin neliöhintoihin. Vain kolmen postinumeroalueen keskimääräinen neliöhinta uuden metroradan varrelta ylittää koko metroradan varren neliöhintojen keskiarvon.



Kuvio 2. Vuoden 2008 neliöhinnat postinumeroalueittain

Vuoden 2008 keskimääräisiä neliöhintoja verratessa vuoden 2015 keskimääräisiin neliöhintoihin nähdään, miten eri alueiden välinen kasvu ei ole ollut keskenään tasaista. Helsingissä Keskusta, Kruunuhaka sekä Ruoholahti ovat alueita, joilla kasvu on ollut selkeästi suurempaa kuin Punavuoren ja Kaartinkaupungin kasvu. Huomion arvoista on myös se, miten ihan itäisimmän Helsingin alueiden, Aurinkolahtea lukuun ottamatta, ero muuhun kaupunkiin verrattuna on entistä selkeämpi. Espoossa huomioitavaa on, miten Tapiolan sekä Länsikorkeen ja Hakalahdon alueiden keskimääräiset neliöhinnat ovat kasvaneet muuta Espoota nopeammin. (Kuvio 3.)



Kuvio 3. Vuoden 2015 neliöhinnat postinumeroalueittain

Tarkempaa tietoa alueiden kesken vuosien 2008-2015 välillä saatiin suodattamalla datasta esille 10 kalleimman postinumeroalueen neliöhinnat vuosina 2008 ja 2015. Tästä nähdään, miten viisi neliöhinnoiltaan kalleinta aluetta sijoittuvat molempina vuosina kalleimpiin alueisiin. Länsimetron postinumeroalueista kalleimpien joukkoon mahtuvat molemmat Helsingin uudet postinumeroalueet, jotka sijaitsevat aika lähellä Helsingin keskustaa. Vuosien 2008 ja 2015 välillä Kulosaari on pudonnut pois 10 kalleimman alueen joukosta ja tilalle on noussut Verkkosaari. Neliöhinnoiltaan 10 kalleimman alueen keskiarvo vuonna 2008 oli 4 228 euroa kun vuonna 2015 keskiarvo oli 5 738 euroa. Kasvua tällä välillä oli 1 510 euroa eli prosentuaalinen kasvu oli 35,7 %. Kuitenkaan kalleimman alueen kasvu ei ollut yhtä suurta. Vuonna 2008 kalleimman alueen neliöhinta oli 5 273 euroa ja vuonna 2015 neliöhinta oli 6 596 euroa. Kasvua tässä on 1 323 euroa mikä tarkoittaa 25,1 % muutosta. (Taulukko1.)

Taulukko 1. Metroradan varren kalleimmat neliöhinnat postinumeroalueittain vuosina 2008 ja 2015.

Postinumero, alue	2008	Postinumero, alue	2015
00130 Kaartinkaupunki	5 273 €	00100 Keskusta	6 596 €
00120 Punavuori	5 092 €	00120 Punavuori	6 515 €
00170 Kruunuhaka	4 464 €	00170 Kruunuhaka	6 439 €
00100 Keskusta	4 445 €	00130 Kaartinkaupunki	6 343 €
00180 Ruoholahti	4 308 €	00180 Ruoholahti	6 087 €
00210 Vattuniemi	4 131 €	00210 Vattuniemi	5 288 €
00200 Lauttasaari	3 913 €	00530 Kallio	5 131 €
00570 Kulosaari	3 597 €	00200 Lauttasaari	5 066 €
00530 Kallio	3 592 €	00500 Sörnäinen	5 045 €
00500 Sörnäinen	3 463 €	00580 Verkkosaari	4 871 €
Keskiarvo	4 228 €	Keskiarvo	5 738 €

Tarkasteltavaksi otettiin myös halvimmat postinumeroalueittaiset neliöhinnat vuosina 2008 ja 2015. Halvimpiin postinumeroalueisiin kuuluvat alueet ovat Itä-Helsingissä, Vantaan Länsimäessä sekä Espoon livisniemessä ja Espoonlahdessa. Halvimpien alueiden postinumeroalueet sijoittuvat metroradan molempiin päihin painottuen kuitenkin radan itäpäähän. Kalleimpiin alueisiin verrattuna neliöhinnat ovat huomattavasti pienemmät. Neliöhinnoiltaan 10 halvimmman alueen keskiarvo vuonna 2008 oli 2 393 euroa kun vuonna 2015 keskiarvo oli 2 872 euroa. Kasvua tällä välillä oli vain 479 euroa eli prosentuaalinen kasvu oli 20,0 %. Halvimmalla alueella vuonna 2008 neliöhinnat olivat 2 056 euroa ja vuonna 2015 neliöhinta oli noussut 2 493 euroon. Nousua tällä välillä oli 437 euroa mikä tarkoittaa 21,3 % kasvua. (Taulukko 2.)

Taulukko 2. Metroradan varren halvimmat postinumeroalueet neliöhinnan mukaan vuosina 2008 ja 2015.

Postinumero, alue	2008
00920 Myllypuro	2 056 €
01280 Länsimäki	2 095 €
00970 Mellunkylä	2 246 €
00940 Kontula	2 279 €
00900 Puotinharju	2 341 €
02260 Iivisniemi	2 435 €
02360 Espoonlahti	2 444 €
00910 Puotila	2 531 €
00930 Itäkeskus, Marjaniemi	2 719 €
02320 Kivenlahti	2 788 €
Keskiarvo	2 393 €

Postinumero, alue	2015
00940 Kontula	2 493 €
01280 Länsimäki	2 552 €
00970 Mellunkylä	2 761 €
02260 Iivisniemi	2 775 €
00920 Myllypuro	2 861 €
02360 Espoonlahti	2 883 €
00930 Itäkeskus, Marjaniemi	2 981 €
00980 Etelä-Vuosaari	3 071 €
00900 Puotinharju	3 094 €
02320 Kivenlahti	3 252 €
Keskiarvo	2 872 €

Mitä lähemmäksi nykyhetkeä on tultu, sitä voimakkaammin ovat alueiden väliset hintaerot kasvaneet. Vuosien 2008 ja 2015 dataa tutkiessa nähdään, että hintojen nousu on ollut erittäin voimakasta Helsingin kantakaupungin alueella. Huomattavaa on, että ero halvimmän ja kalleimman neliöhinnan välillä oli noussut vuoden 2008 erotuksesta 3 217 eurosta vuoden 2015 erotukseen 4 103 euroon. (Liite 2).

Tarkempaa hintakehitystä tutkittaessa on laskettu prosentuaaliset muutokset alueiden hinnoissa vuodesta 2008 vuoteen 2015. Suurimmat prosentuaaliset hintojen nousut ovat olleet lähes 50 %. Neliöhintojen prosentuaalista kasvua eivät hallitse pelkästään Helsingin keskustan postinumeroalueet vaan mukaan mahtuu myös alueita Espoosta sekä itäisimpänä Länsi-Herttoniemi. Espoon postinumeroalueiden suurimpien prosentuaalisten kasvujen omaavat postinumeroalueet eivät juurikaan yllätä niiden ollessa Tapiola ja Länsikorkee, Hakalehto. Suurimpien muutosprosenttien postinumeroalueet sijoittuvat siis aika laajalle alueelle. Koko pääkaupunkiseudun neliöhintojen muutosprosentti on 31,0 % kun radanvarren suurimpien muutosprosenttien keskiarvo on 43,9 %. (Taulukko 3.)

Taulukko 3. Suurimmat ja pienimmät prosentuaaliset neliöhintojen muutosprosentit metro-
radan varrella vuodesta 2008 vuoteen 2015.

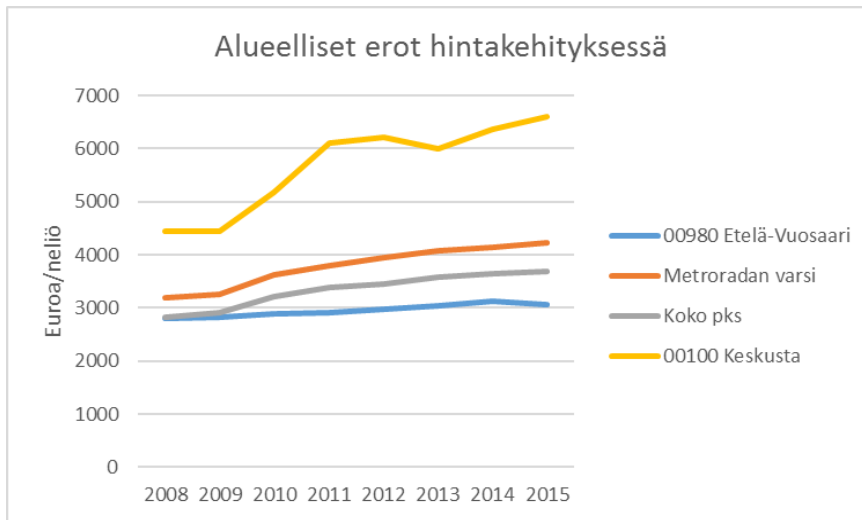
Postinumero, alue	muutos% vuodesta 2008
00100 Keskusta	48,4 %
00510 Etu-Vallila	46,5 %
00500 Sörnäinen	45,7 %
02120 Länsikorkee, Hakalehto	44,4 %
00170 Kruunuhaka	44,2 %
00550 Vallila	44,2 %
00530 Kallio	42,8 %
00800 Länsi-Herttoniemi	41,7 %
00180 Ruoholahti	41,3 %
02100 Tapiola	39,9 %
Keskiarvo	43,9 %

Postinumero, alue	muutos% vuodesta 2008
00580 Verkkosaari	2,5 %
00980 Etelä-Vuosaari	9,1 %
00940 Kontula	9,4 %
00930 Itäkeskus, Marjaniemi	9,6 %
02150 Otaniemi	11,1 %
02260 Iivisniemi	14,0 %
00950 Vartioharju	15,1 %
02320 Matinkylä	16,7 %
02360 Espoonlahti	18,0 %
00130 Kaartinkaupunki	20,3 %
Keskiarvo	12,6 %

Pienimpien prosentuaalisten muutosten listalta löytyy postinnumeroalueita koko metroradan varrelta painottuen kuitenkin radan itä- ja länsipäihin. Mukaan kuitenkin mahtuu myös hiukan yllättävästikin Kaartinkaupunki, jossa neliöhintojen muutos on ollut 20,3 %. Verkkosaaren postinnumeroalueella kokonaismuutos on kuitenkin laskettu vuodesta 2011 lähtien jolloin datassa oli ensimmäinen tieto saatavilla ja muutosprosentti on ehkä siitä johtuen niin pieni. Tämän lisäksi Otaniemen postinnumeroalueella muutosprosentti on laskettu vuodesta 2009. (Taulukko 3.) Kaikkein pienimmän hintakehityksen alueillakin muutosprosentit ovat olleet pienimmillään hieman alle 10 %, kun Verkkosaari jätetään huomioimatta. Tutkimusajanjaksolla metroradan varrella asuntojen keskimääräiset neliöhinnat ovat kasvaneet siis vähintään 9,1 % ja enimmillään 48,4 % kun koko metroradan varren keskimääräisten neliöhintojen nousu on ollut 32,5 %.

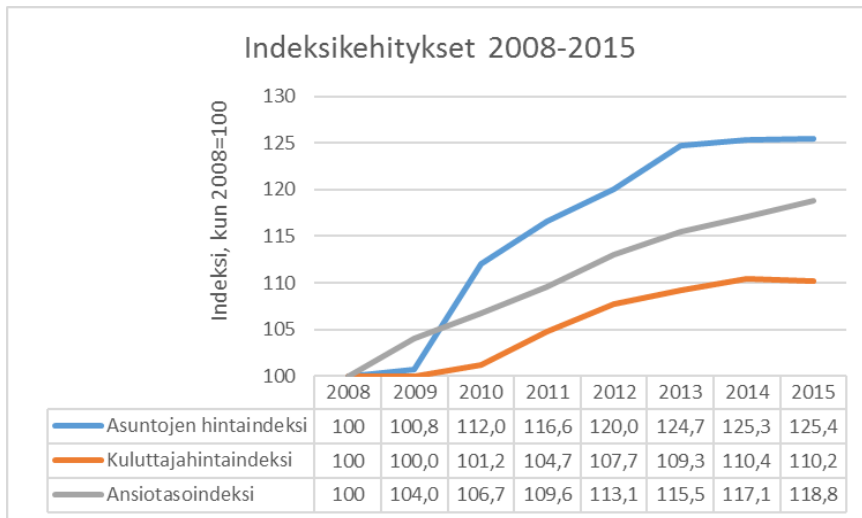
Postinnumeroalueittaisessa hintakehityksessä on huomattavia eroja. Näitäkin voi tutkia kaavioiden avulla. Kuviossa (Kuvio 4) on nähtävissä metroradan varren koko seuranta-ajanjakson suurimman ja pienimmän muutosprosentin omaavien alueiden hintakehitykset. Lisäksi mukana on myös koko metroradan varren sekä koko pääkaupunkiseudun keskimääräiset hintakehitykset. Kuviossa on nähtävissä, miten vuosina 2008 ja 2009 erot eivät ole kasvaneet. Myöhemminä vuosina on nähtävissä, miten metroradan varren ja koko pääkaupunkiseudun neliöhinnat kasvavat aika tasaiseen tahtiin mutta halvimman neliöhinnan omaavan Etelä-Vuosaaren neliöhinnat ovat pudonneet hieman vuodesta 2014 vuoteen 2015. Sen sijaan suurimman hintakehityksen alueella Helsingin keskustan postinnumeroalueella hintojen nousu on ollut erittäin voimakasta vuodesta 2009 vuoteen 2011 jonka jälkeen keskimääräiset neliöhinnat ovat pysyneet parin vuoden ajan lähes samoissa

ja jälkimmäisenä vuonna peräti hieman pudonneet. Kuitenkin vuodesta 2013 lähtien neliöhinnat ovat nousseet keskimääräistä kasvua nopeammin.



Kuvio 4. Suurimman ja pienimmän muutosprosentin omaavien alueiden hintakehitykset 2008-2018

Kerrostalojen hintojen kehitystä voidaan selkeyttää myös kuviolla. Tilastokeskuksen tietokannoista saadaan selvitettyä vuosien 2008-2015 kuluttajahintaindeksi (Tilastokeskus 2016b), ansiotasoindeksi (Tilastokeskus 2016a) sekä asuntojen hintaindeksi (Tilastokeskus 2016e) joiden avulla saadaan muodostettua kuvio. Kuluttajahintaindeksissä on kokonaisindeksi ja ansiotasoindeksissä kaikki sektorit sekä kaikki palkkamuodot. Näistä on otettu vuosikeskiarvot. Lisäksi alla olevaan kuvioon on otettu koko pääkaupunkiseudun kerrostaloasuntojen hintaindeksi, jota verrataan kuluttajahintaindeksiin ja ansiotasoindeksiin. Kuviosta nähdään, miten asuntojen hintaindeksi on noussut vuosien 2009-2013 aikana jyrkemmin kuin kuluttajahinta- tai ansiotasoindeksi. Sen sijaan vuodesta 2013 lähtien ansiotasoindeksi on noussut jyrkemmin kuin asuntojen hinta- tai kuluttajahintaindeksi. Ansiotasoindeksin jyrkemmällä nousulla voi olla vaikutuksia asuntojen neliöhintoihin. (Kuvio 5.)



Kuvio 5. Pääkaupunkiseudun asuntojen hintaindeksin sekä kuluttaja- ja ansiotasoindeksin kehitys 2008-2015.

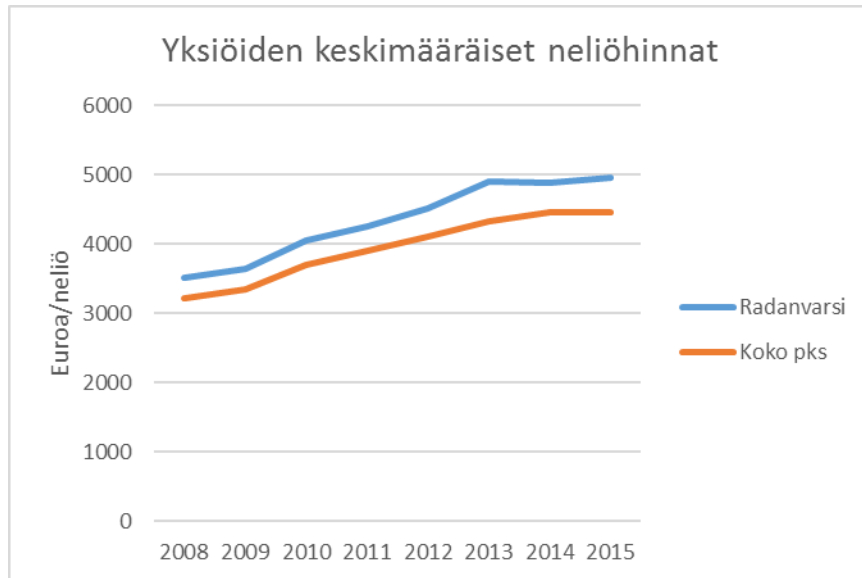
Tässä tutkimuksessa on huomioitavaa, että hinta- ja kehityseroissa tarkoitetaan vain vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen hintoja ja kehitystä. Joillakin alueilla on toisia alueita enemmän omistusasuntoja ja vastaavasti myös toisilla alueilla enemmän vuokra-asuntoja. On myös huomioitava, että joillakin alueilla on enemmän pien- tai rivitaloja toisten alueiden pitäessä sisällään lähinnä kerrostaloja. Lisäksi kerrostaloalueilla on erilaisilla ja-kaumilla eri kokoisia asuntoja ja tämä vaikuttaa osaltaan seuraaviin tutkimusosioihin. Ensimmäisessä osiossa ei ole myöskään huomioitu asuntojen rakennusvuosia. Ensimmäiseksi tutkimuksessa selviteltiin kaikenkokoisten vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen hintoja, hintakehitystä ja eroja metroradan varrella postinumeroittain länsimetron rakentamispäätöksestä lähtien. Seuraavaksi perehdytään tarkemmin eri kokoisten asuntojen hintoihin, hintakehitykseen ja eroihin.

4.1.1 Yksiöiden alueellinen hintakehitys

Tässä osiossa perehdytään metroradan varren postinumeroalueittaiseen hintakehitykseen yksiöiden osalta ja tutkitaan lähes samalla tavalla alueellisia hintoja koko metroradan varren yksiöiden sekä pääkaupunkiseudun yleiseen yksiöiden hintakehitykseen verrattuna. Tarkoituksena on tutkia millaisia alueelliset erot ovat ja mitä eroa tuloksissa on kaikkiin asuntoihin verrattuna.

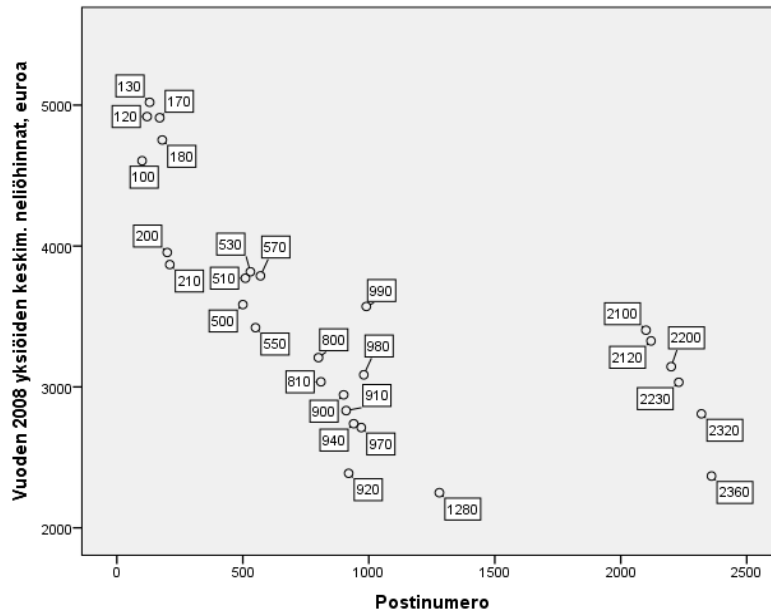
Aivan kuten kaikkien asuntojenkin kohdalla huomattavaa oli hyvin suuret vaihtelut alueiden kesken sekä viime vuosina tapahtunut rajua asuntojen arvonnousu. Keskineliöhinta nousi vanhoissa vapaarahoitteisissa kerrostaloyksiöissä metroradan varren asuinalueilla vuoden 2008 neliöhinnasta 3 517 eurosta vuoden 2015 neliöhintaan 4 962 euroon kun koko pääkaupunkiseudulla yksiöiden neliöhinta nousi vuoden 2008 neliöhinnasta 3 209

eurosta vuoden 2015 neliöhintaan 4 459 euroon. (Kuvio 6.) Nousua metroradan varren postinumeroalueilla oli 1 445 euroa ja koko pääkaupunkiseudulla yksiöiden keskimääräiset neliöhinnat nousivat 1 250 euroa. Koko metroradan varren alueiden muutosprosentti ajalla 2008-2015 oli yksiöiden kohdalla 41,1 % kun se koko pääkaupunkiseudulla oli 38,9 %. (Liite 3.)



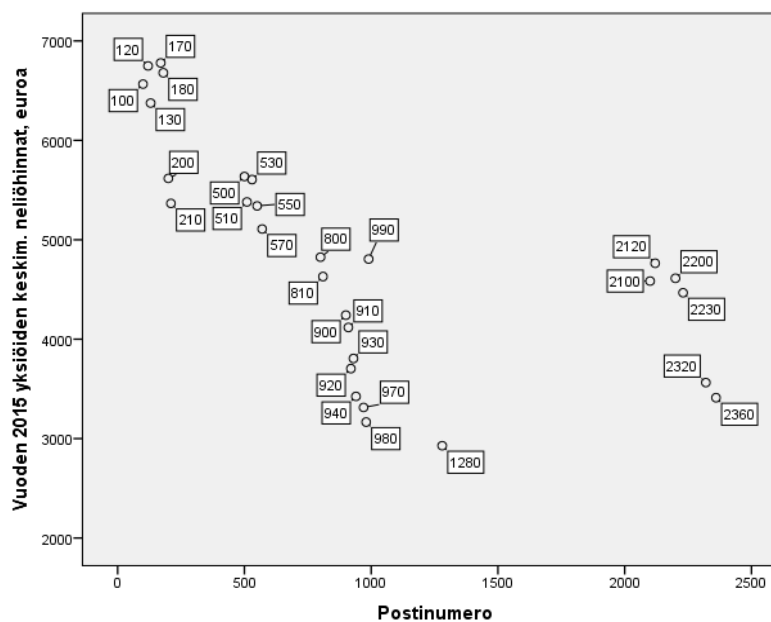
Kuvio 6. Keskimääräiset yksiöiden neliöhinnat metroradan varrella ja koko pääkaupunkiseudulla vuosina 2008-2015.

Myöskään yksiöiden postinumeroalueittaiset keskimääräiset neliöhinnat eivät mene täysin sattumanvaraisesti vuonna 2008 vaan alla olevasta kuviosta nähdään, miten Helsingin keskustan alueen postinumeroalueiden yksiöiden hinnat ovat huomattavasti muita korkeampia. Viiden kalleimman alueen huomattavasti muita korkeammat neliöhinnat nostavat erityisesti koko metroradan varren keskiarvoa, vaikka nähdäänkin, miten suuri osa postinumeroalueittaisista keskiarvoista sijoittuu 2 500 euron ja 4 000 euron väliin. (Kuvio 7.)



Kuvio 7. Yksiöiden neliöhinnat postinumeroalueittain vuonna 2008.

Alla olevasta kuvioista nähdään, miten Espoossa sijaitsevat postinumeroalueet ovat yksiöiden neliöhintojen perusteella jakautuneet entistä selkeämmin kahtia. Neliöhinnoiltaan kalleimpien alueiden kärjessä järjestys on muuttunut. Myös ero halvimman ja kalleimman alueen neliöhintojen välillä on kasvanut. (Kuvio 8.)



Kuvio 8. Vuoden 2015 yksiöiden neliöhinnat postinumeroalueittain.

Tarkempaa tietoa eri postinumeroalueiden kalleudesta saadaan vuosien 2008-2015 yksiöiden alueellisten neliöhintojen datasta suodattamalla 10 kalleimman postinumeroalueen neliöhinnat vuosina 2008 ja 2015. Tarkasteltaessa yksiöitä, esiin nousevat lähes samat alueet kuin kaikkien asuntojen kalleimmat alueet. Myös yksiöiden tapauksessa on Kulo-

saari pudonnut pois kalleimpien alueiden joukosta ja tilalle on noussut Sörnäinen. Yksiöiden neliöhinoiltaan 10 kalleimman alueen keskiarvo vuonna 2008 oli 4 341 euroa kun vuonna 2015 keskiarvo oli 6 075 euroa. Kasvua tutkimusajanjakson aikana on ollut 1 734 euroa eli prosentuaalinen kasvu oli 39,9 %. Vaikka kalleimman alueen kasvu oli hieman suurempi 1 759 euroa, prosentuaalinen kasvu oli kuitenkin pienempi 35,0 %. Tämä johtuu korkeammasta lähtölukemasta. (Taulukko 4.)

Taulukko 4. Metroradan varren yksiöiden neliöhinoiltaan kalleimmat postinumeroalueet vuosina 2008 ja 2015.

Postinumero, alue	2008	Postinumero, alue	2015
00130 Kaartinkaupunki	5020	00170 Kruunuhaka	6779
00120 Punavuori	4919	00120 Punavuori	6749
00170 Kruunuhaka	4911	00180 Ruoholahti	6679
00180 Ruoholahti	4753	00100 Keskusta	6566
00100 Keskusta	4605	00130 Kaartinkaupunki	6375
00200 Lauttasaari	3954	00500 Sörnäinen	5637
00210 Vattuniemi	3868	00200 Lauttasaari	5617
00530 Kallio	3817	00530 Kallio	5606
00570 Kulosaari	3789	00510 Etu-Vallila	5380
00510 Etu-Vallila	3772	00210 Vattuniemi	5366
Keskiarvo	4341	Keskiarvo	6075

Myös yksiöiden kohdalla tarkasteluun otettiin halvimmat yksiöiden postinumeroalueittaiset keskineliöhinnat vuosina 2008 ja 2015. Tarkasteltavien vuosien välillä muutoksia halvimpien alueiden joukossa on tapahtunut. Matinkylä ja Herttoniemi ovat nousseet halvimmista alueista ja tilalle on tullut Etelä-Vuosaari sekä Itäkeskus, Marjaniemi. Matinkylän neliöhintojen nousu ei yllätä, sillä juuri Matinkylään on rakenteilla metro ensimmäisessä laajenusvaiheessa. Neliöhinoiltaan 10 halvimman alueen keskiarvo vuonna 2008 oli 2 711 euroa ja vuonna 2015 keskiarvo oli 3 568 euroa. Kasvua tällä välillä on tapahtunut 857 euroa mikä merkitsee 31,6 % kasvua. Halvimman alueen vuoden 2008 neliöhinta on noussut 2 250 eurosta vuoden 2015 neliöhintaan 2 929 euroon. Halvimman alueen neliöhinta on noussut vain 679 euroa mikä on 30,2 %. (Taulukko 5.)

Taulukko 5. Metroradan varren yksiöiden halvimmat postinumeroalueet vuosina 2008 ja 2015.

Postinumero, alue	2008
01280 Länsimäki	2250
02360 Espoonlahti	2368
00920 Myllypuro	2387
00970 Mellunkylä	2712
00940 Kontula	2739
02320 Kivenlahti	2809
00910 Puotila	2832
00900 Puotinharju	2944
02230 Matinkylä	3033
00810 Herttoniemi	3036
Keskiarvo	2711

Postinumero, alue	2015
01280 Länsimäki	2929
00980 Etelä-Vuosaari	3166
00970 Mellunkylä	3313
02360 Espoonlahti	3411
00940 Kontula	3425
02320 Kivenlahti	3563
00920 Myllypuro	3704
00930 Itäkeskus, Marjaniemi	3806
00910 Puotila	4118
00900 Puotinharju	4242
Keskiarvo	3568

Yksiöidenkin tapauksessa nähdään lähemmäksi nykyhetkeä tullessa, miten voimakkaasti alueiden väliset erot ovat kasvaneet. Tutkittaessa vuoden 2015 dataa nähdään, miten neliöhintojen alueelliset erot ovat kasvaneet myös yksiöiden kohdalla. Vuonna 2008 ero halvimman ja kalleimman alueen neliöhintojen välillä oli 2 770 euroa kun vuonna 2015 ero oli 3 850 euroa.

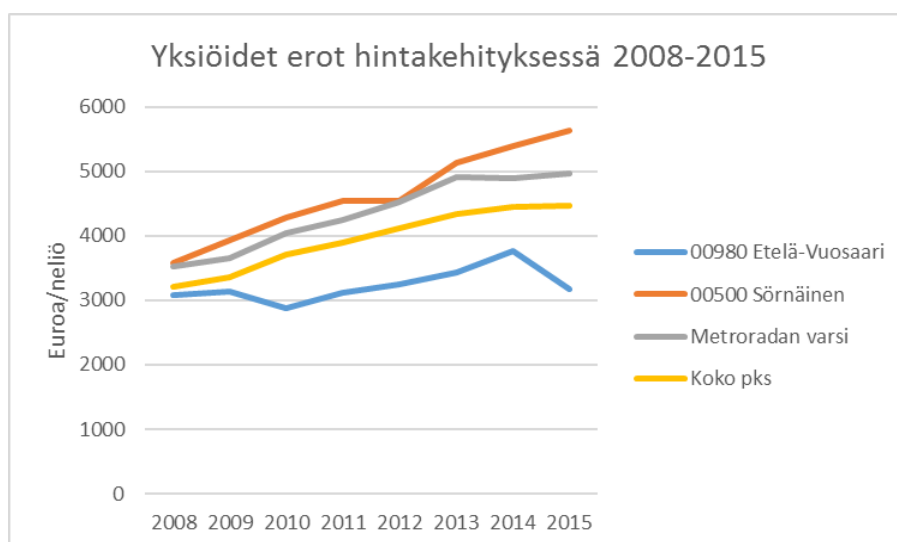
Yksiöiden tarkempaa alueellista hintakehitystä tutkittaessa on laskettu prosentuaaliset muutokset hinnoissa vuodesta 2008 vuoteen 2015. Suurimmat prosentuaaliset muutokset ovat olleet lähes 60 % Jo edellä huomattiin, miten Herttoniemi ja Matinkylä ovat nousseet yksiöiden halvimmista neliöhinnoista ja tässä nähdään, miten molempien muutosprosentit ovat 50 % luokkaa. Suurimpien muutosprosenttien alueisiin kuuluu alueita sekä nykyisen että ensimmäisen vaiheen laajennuksen radan varrelta. Pienimpien muutosprosenttien joukossa on alueita metron jokaisesta vaiheesta. Länsimetron alueella yksiöiden hinnat ovat nousseet vähiten toisen vaiheen Kivenlahdessa sekä ensimmäisen vaiheen Tapiolassa. Muuten pienimpien muutosprosenttien alueet sijaitsevat nykyisen metrolinjan itäpäässä lukuun ottamatta Kaartinkaupunkia. Koko ajalta laskettu muutosprosentti ei kuitenkaan kerro totuutta, sillä Itäkeskus, Marjaniemi alueella muutos on laskettu vuodesta 2012. Yksiöiden neliöhintojen kasvua tutkittaessa huomio kiinnittyy Tapiolan muutosprosenttiin. Kaikkien asuntojen muutosprosentteja vertaillen Tapiolan kasvu on ollut 39,9 % (Taulukko 3) ja sillä muutoksella Tapiola sijoittui 10 eniten kasvaneen joukkoon. Yksiöiden hintavertailua tehdessä Tapiolan kasvu on ollut 34,7 % mutta siitä huolimatta kasvuvauhti on ollut 10 pienimmän joukossa. (Taulukko 6.)

Taulukko 6. Yksiöiden suurimmat ja pienimmät prosentuaaliset neliöhintojen muutosprosentit metroradan varrella vuodesta 2008 vuoteen 2015.

Postinumero, alue	muutos% vuodesta 2008
00500 Sörnäinen	57,3 %
00550 Vallila	56,1 %
00920 Myllypuro	55,2 %
00810 Herttoniemi	52,5 %
00800 Länsi-Herttoniemi	50,4 %
02230 Matinkylä	47,3 %
00530 Kallio	46,8 %
02200 Niittykumpu	46,7 %
00910 Puotila	45,4 %
00900 Puotinharju	44,1 %
Keskiarvo	50,2 %

Postinumero, alue	muutos% vuodesta 2008
00980 Etelä-Vuosaari	2,6 %
00930 Itäkeskus, Marjaniemi	5,5 %
00970 Mellunkylä	22,2 %
00940 Kontula	25,0 %
02320 Kivenlahti	26,9 %
00130 Kaartinkaupunki	27,0 %
01280 Länsimäki	30,2 %
00990 Aurinkolahti	34,6 %
02100 Tapiola	34,7 %
00570 Kulosaari	34,8 %
Keskiarvo	24,3 %

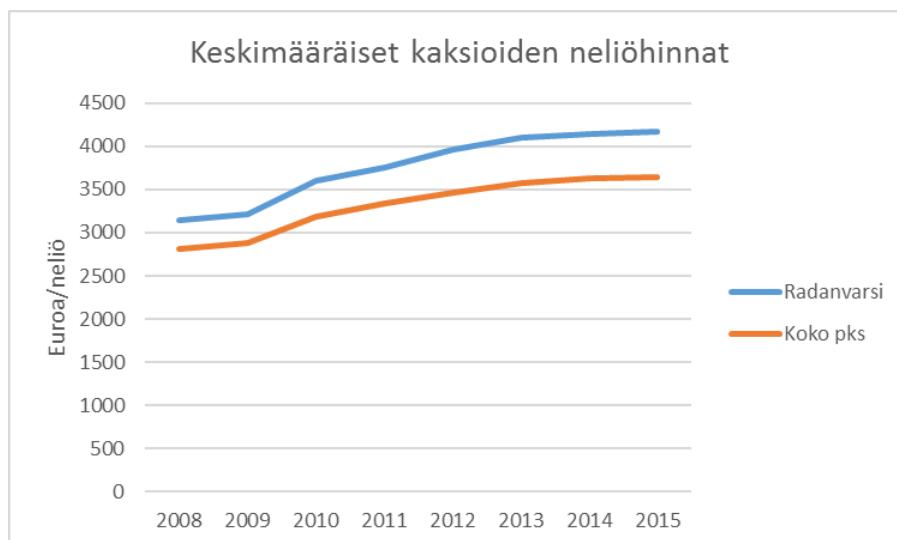
Alla olevasta kuviosta nähdään, miten suurimman muutosprosentin omaavalla alueella Sörnäisissä kasvuvauhti on ollut suhteellisen tasaista yhtä notkahdusta lukuun ottamatta. Metroradan varren keskimääräinen neliöhinta on noussut hiukan nopeammalla vauhdilla kuin koko pääkaupunkiseudun yksiöiden neliöhinta. Huomattavaa tässä on pienimmän muutosprosentin omaavan Etelä-Vuosaaren hintakehitys, jossa on ollut kaksi selkeää notkahdusta keskimääräisissä neliöhinnoissa. Ensimmäinen notkahdus ei ole ollut niin iso kuin toinen. Erityisesti jälkimmäinen notkahdus vaikuttaa koko ajanjakson muutosprosenttiin, sillä lasku on ollut niin voimakas. (Kuvio 9.)



Kuvio 9. Yksiöiden suurimman ja pienimmän muutosprosentin omaavien alueiden hintakehitykset 2008-2015.

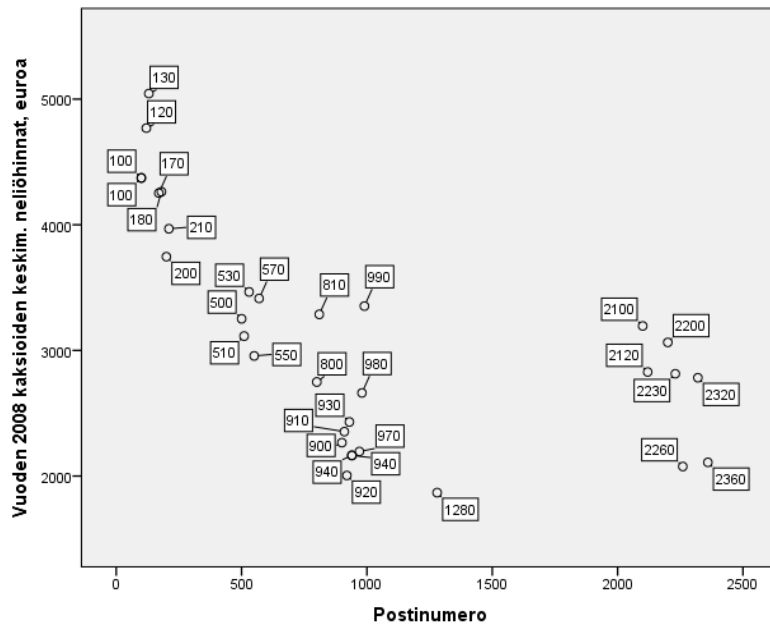
4.1.2 Kaksioiden alueellinen hintakehitys

Kaksioiden alueellista hintakehitystä tutkittaessa on yksiöidenkin tapaan huomattavaa suuret hintavaihtelut alueiden kesken sekä seurantajakson suuri arvonnousu, joka kuitenkin näyttää hieman hidastuneen viime vuosien aikana. Arvonnousu metroradan varren asuinalueilla on kuitenkin ollut suurempaa kuin koko pääkaupunkiseudulla. Metroradan varrella vanhojen vapaarahoitteisten kaksioiden keskineliöhinta nousi vuoden 2008 neliöhinnasta 3 148 eurosta vuoden 2015 neliöhintaan 4 170 euroon. Koko pääkaupunkiseudulla vanhojen vapaarahoitteisten kaksioiden neliöhinta nousi vuoden 2008 neliöhinnasta 2 808 eurosta vuoden 2015 neliöhintaan 3 646 euroon. Keskimääräinen kasvu metroradan varren postinumeroalueilla oli noin 32,5 % kun koko pääkaupunkiseudun keskimääräinen kasvu oli noin 29,9 %. Ero metroradan varren alueiden keskiarvoneliöhintojen ja koko pääkaupunkiseudun neliöhintojen välillä on kaksioiden kohdalla kasvanut vuodesta toiseen. (Kuvio 10.) Myös alueelliset erot ovat huomattavia, joskin pienempiä kuin yksiöiden kohdalla. Ero halvimmän ja kalleimman alueen välillä on kasvanut vuodesta toiseen.



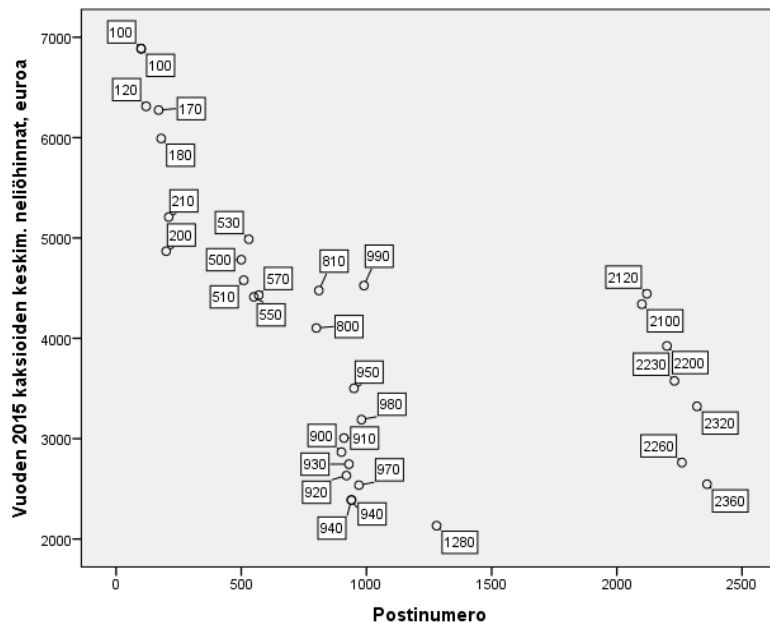
Kuvio 10. Kaksioiden keskimääräiset neliöhinnat metroradan varrella ja koko pääkaupunkiseudulla vuosina 2008-2015.

Kaksioiden tapauksessa neliöhintojen erot ovat melko suuret jo vuonna 2008. Alla olevasta kuviosta on nähtävissä, miten Etelä-Helsingin postinumeroalueet ovat taas muita korkeammat itäisen Helsingin jäädessä huomattavasti pienempiin neliöhintoihin. Selkeän poikkeuksen idässä tekee Aurinkolahti, jonka keskimääräiset neliöhinnat kipuavat monien lähempänä Helsingin keskustaa olevien alueiden keskimääräisten neliöhintojen yläpuolelle. On myös nähtävissä, miten uuden länsimetron toisen vaiheen postinumeroalueista Espoon neliöhinnat ovat jakautuneet selkeästi kahtia Espoonlahden ja Kivenlahden jäädessä lähes halvimmiksi alueiksi koko metroradan varrella. (Kuvio 11.)



Kuvio 11. Kaksioiden keskimääräisten neliöhinnat postinumeroalueittain vuonna 2008.

Vuoden 2008 neliöhintojen jakautumiseen verrattuna kaksioiden neliöhinnat ovat entistä jakautuneemmat. Espoon kalleimmat alueet ovat lähellä niitä lukemia, missä vuonna 2008 olivat koko metroradan varren alueiden kalleimmat neliöhinnat. Halvimmalla alueella ei näytä kovin suurta kehitystä hintojen suhteen tapahtuneen, vaikka muiden halvimpien alueiden neliöhinnat ovat näyttäneet nousevan. (Kuvio 12.)



Kuvio 12. Kaksioiden keskimääräisten neliöhinnat postinumeroalueittain vuonna 2015.

Vuosien 2008-2015 välisestä datasta saatiin suodattamalla tarkempaa tietoa 10 kalleimman postinumeroalueen neliöhinnat vuosina 2008 ja 2015. Kuten yksiöiden kohdalla, myös kaksioidenkin kalleimpien neliöhintojen joukkoon mahtuu lähes samat alueet, jotka sijaitsevat lähempänä Helsingin keskustaa. Poikkeuksen tässä tekee Kulosaari ja Aurinkolahti. Espoon postinumeroalueista tähän joukkoon ei kuulu yksikään alue mutta uuden metroradan varrelta kuuluvat kuitenkin molemmat Helsingissä sijaitsevat postinumeroalueet. Kaartinkaupungin puuttuminen kalleimpien alueiden listalta vuonna 2015 selittyy sillä, ettei postinumeroalueella joko ole tehty kauppvoja ollenkaan tai kauppovien lukumäärä on niin pieni. Kaksioiden neliöhinnoiltaan 10 kalleimman alueen keskiarvo vuonna 2008 oli 4 065 euroa ja vuonna 2015 keskiarvo oli 5 442 euroa. Kasvua tässä oli 1 377 euroa eli prosentuaalinen kasvu oli 33,9 %. Vastaavasti kalleimman alueen neliöhinta vuonna 2008 oli 5 044 euroa ja vuonna 2015 neliöhinta oli 6 886 euroa. Eroa tässä oli peräti 1 842 euroa mikä tekee 36,5 % kasvun. (Taulukko 7.)

Taulukko 7. Metroradan varren kaksioiden kalleimmat postinumeroalueet vuonna 2008.

Postinumero, alue	2008	Postinumero, alue	2015
00130 Kaartinkaupunki	5044	00100 Keskusta	6886
00120 Punavuori	4769	00120 Punavuori	6312
00100 Keskusta	4373	00170 Kruunuhaka	6275
00180 Ruoholahti	4263	00180 Ruoholahti	5991
00170 Kruunuhaka	4252	00210 Vattuniemi	5208
00210 Vattuniemi	3968	00530 Kallio	4987
00200 Lauttasaari	3746	00200 Lauttasaari	4868
00530 Kallio	3466	00500 Sörnäinen	4783
00570 Kulosaari	3414	00510 Etu-Vallila	4579
00990 Aurinkolahti	3353	00990 Aurinkolahti	4526
Keskiarvo	4065	Keskiarvo	5442

Yksiöiden tavoin otettiin tarkasteluun metroradan varren kaksioiden halvimmat postinumeroalueet vuosina 2008 ja 2015. Kaksioiden 10 halvimman postinumeroalueen joukkoon kuuluvat lähes samat alueet kuin yksiöidenkin 10 halvimman postinumeroalueen joukkoon. Myös kaksioiden kohdalla halvimmat postinumeroalueet sijoittuvat metroradan molempiin päihin painottuen kuitenkin selkeästi radan itäpäähän. Kaksioiden neliöhinnoiltaan 10 halvimman alueen keskiarvo vuonna 2008 oli 2 213 euroa ja vuonna 2015 keskiarvo oli 2 681 euroa. Eroa tässä oli 468 euroa mikä tarkoittaa 17,5 % kasvua. Halvimman alueen neliöhinta vuonna 2008 oli 1 868 euroa ja vuonna 2015 neliöhinta oli 2 133 euroa. Eroa tässä oli vain 265 euroa mikä on 14,2 % prosentuaalinen kasvu. (Taulukko 8.)

Taulukko 8. Metroradan varren kaksioden halvimmat postinumeroalueet vuosina 2008 ja 2015.

Postinumero, alue	2008
01280 Länsimäki	1868
00920 Myllypuro	2005
02260 Iivisniemi	2076
02360 Espoonlahti	2109
00940 Kontula	2164
00970 Mellunkylä	2195
00900 Puotinharju	2266
00910 Puotila	2354
00930 Itäkeskus, Marjaniemi	2431
00980 Etelä-Vuosaari	2662
Keskiarvo	2213

Postinumero, alue	2015
01280 Länsimäki	2133
00940 Kontula	2389
00970 Mellunkylä	2537
02360 Espoonlahti	2546
00920 Myllypuro	2633
00930 Itäkeskus, Marjaniemi	2746
02260 Iivisniemi	2762
00900 Puotinharju	2866
00910 Puotila	3007
00980 Etelä-Vuosaari	3190
Keskiarvo	2681

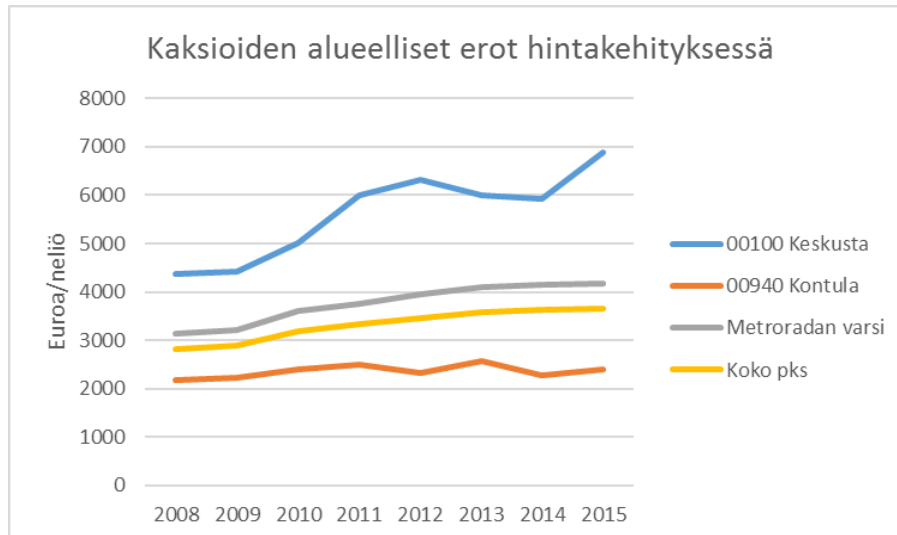
Kaksioden tarkempaa hintakehitystä tutkittaessa on laskettu prosentuaaliset muutokset alueiden hinnoissa vuodesta 2008 vuoteen 2015. Suurimmat prosentuaaliset muutokset ovat olleet lähes 60 %. Suurimpien muutosprosenttien alueet sijoittuvat nykyisen ja ensimmäisen vaiheen metroradan varrelle. Nykyisen metroradan varren suurimpien muutosprosenttien alueet sijoittuvat lähes päästä päähän läntisimpänä Ruoholahti ja itäisimpänä ehkä hieman yllättäenkin Vartioharju, jossa muutosprosentti on laskettu vuodesta 2009. Huomioitavaa on, miten Vartioharjun muutosprosentti kaikkien asuntojen neliöhinnoissa on 15,1 % jolla alue sijoittuu 10 vähiten nousseen joukkoon, kun kaksioden muutosprosentilla 37,0 % Vartioharju yltää 10 eniten nousseen joukkoon. Uuden metroradan varren alueista vain Länsikorkee, Hakalehto yltää suurimpien arvonnousijoiden joukkoon. (Taulukko 9.)

Taulukko 9. Metroradan varren kaksioden suurimmat ja pienimmät muutosprosentit vuodesta 2008 vuoteen 2015.

Postinumero, alue	muutos% vuodesta 2008
00100 Keskusta	57,5 %
02120 Länsikorkee, Hakalehto	57,1 %
00800 Länsi-Herttoniemi	49,3 %
00550 Vallila	49,3 %
00170 Kruunuhaka	47,6 %
00500 Sörnäinen	47,1 %
00510 Etu-Vallila	47,1 %
00530 Kallio	43,9 %
00180 Ruoholahti	40,5 %
00950 Vartioharju	37,0 %
Keskiarvo	47,6 %

Postinumero, alue	muutos% vuodesta 2008
00940 Kontula	10,4 %
00930 Itäkeskus, Marjaniemi	13,0 %
01280 Länsimäki	14,2 %
00970 Mellunkylä	15,5 %
02320 Kivenlahti	19,4 %
00980 Etelä-Vuosaari	19,8 %
02360 Espoonlahti	20,7 %
00900 Puotinharju	26,5 %
02230 Matinkylä	27,1 %
00910 Puotila	27,7 %
Keskiarvo	19,4 %

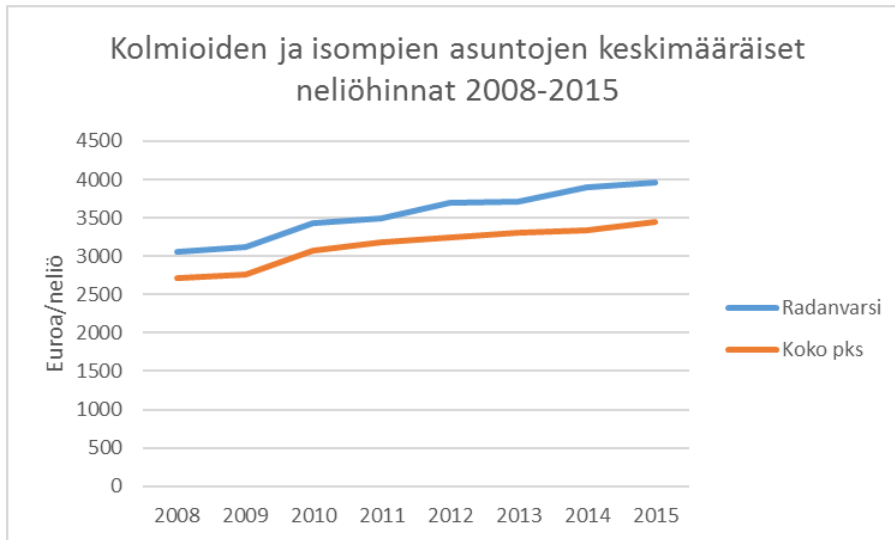
Alla olevasta kuviosta nähdään, miten sekä suurimman että pienimmän muutosprosentin omaavien alueiden kasvuvauhti ei ole ollut tasaista vaan vaihtelua on vuosien varrella ollut. Kuitenkin metroradan varren ja koko pääkaupunkiseudun kaksioiden keskimääräiset neliöhinnat ovat nousseet lähes tasatahtia. Huomattavaa on, miten vuosien 2012 ja 2013 välillä suurimman muutosprosentin Keskustan neliöhinnat ovat pudonneet mutta kun samalla pienimmän muutosprosentin omaavan Kontulan neliöhinnat ovat nousseet. (Kuvio 13.)



Kuvio 13. Kaksioiden suurimman ja pienimmän muutosprosentin omaavien alueiden hintakehitykset 2008-2015.

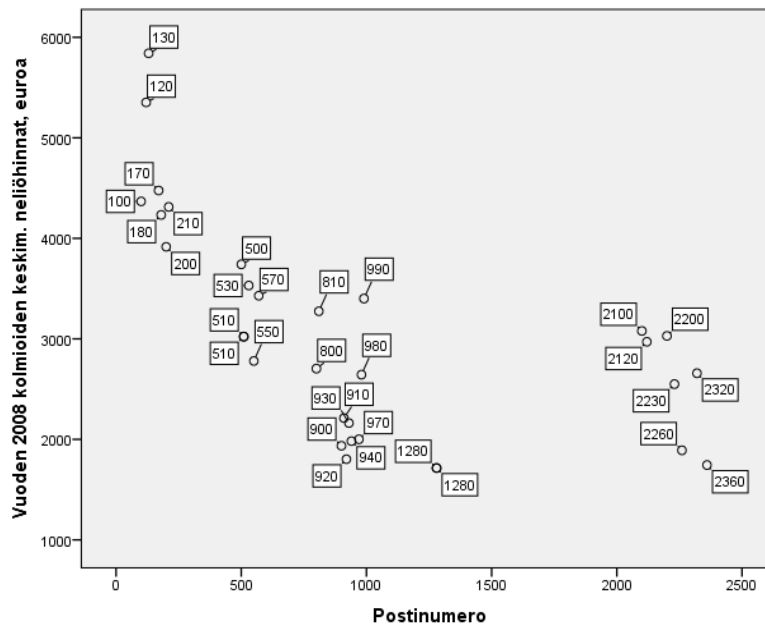
4.1.3 Kolmioiden ja isompien asuntojen hintakehitys

Myös kolmioiden ja niitä isompien asuntojen kohdalla oli havaittavissa hyvin suuria vaihteita sekä viime vuosina tapahtunut arvonnousu, joka ei kuitenkaan ole ollut yhtä suuri kuin pienempien asuntojen kohdalla. Vanhoissa vapaarahoitteisissa isoissa asunnoissa keskineliöhinta metroradan varrella nousi vuoden 2008 neliö hinnasta 3 065 eurosta vuoden 2015 neliöhintaan 3 965 euroon. Samalla ajanjaksolla koko pääkaupunkiseudulla isojen asuntojen neliöhinnat nousivat 2 722 eurosta 3 442 euroon. (Liite 5.) Nousua metroradan varrella oli 900 euroa ja koko pääkaupunkiseudulla 720 euroa. Koko metroradan varren alueiden isojen asuntojen neliöhintojen kasvuprosentti vuosien 2008-2015 aikana oli 29,4 % kun koko pääkaupunkiseudulla isojen asuntojen neliöhinnat nousivat 26,4 %. (Kuvio 14.)



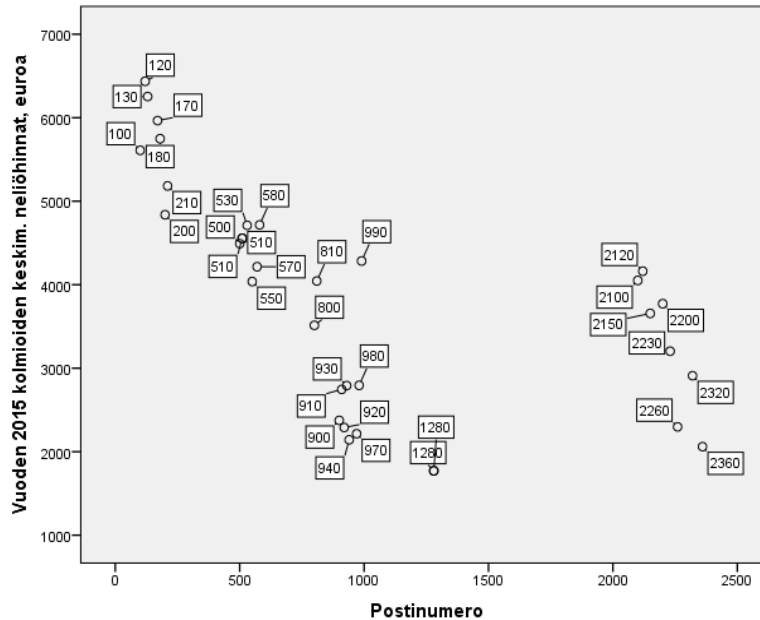
Kuvio 14. Kolmioiden ja isompien asuntojen keskimääräiset neliöhinnat metroradan varrel-
la ja koko pääkaupunkiseudulla vuosina 2008-2015.

Kolmioiden ja sitä isompien asuntojenkaan postinumeroalueittaiset keskimääräiset neliö-
hinnat eivät mene täysin sattumanvaraisesti pieniä poikkeuksia lukuun ottamatta. Kuviosta
nähdään, miten lähes samat alueet muiden tutkittujen asuntojen kanssa ovat kalleimmas-
sa tai halvimmassa päässä keskimääräisten hintojen mukaan. Kolmioiden ja niitä isom-
pien asuntojen kohdalla on havaittavissa vuonna 2008 kahden alueen reilu ero muihin
alueisiin. Espoon postinumeroalueilla neliöhintojen erot ovat myös isompien asuntojen
kohdalla jakautuneet aika laajalle. (Kuvio 15.)



Kuvio 15. Vuoden 2008 kolmioiden ja suurempien asuntojen neliöhinnat postinumeroalu-
eittain.

Vuoden 2015 neliöhintoja tutkiessa huomataan, miten kahden selkeästi muista erossa olleiden alueiden neliöhinnat on saatu kiinni. Keskustan, Kruunuhaan ja Ruoholahden alueiden neliöhinnat ovat kasvaneet selkeästi enemmän kuin Punavuoren ja Kaartinkaupungin. Espoon postinumeroalueiden erot ovat kasvaneet entisestään. Kasvu ei ole ollut tasaista myöskään muilla alueilla, joskin vaihtelut ovat olleet pienempiä verrattaessa yksioiden tai kaksioiden vaihteluihin. (Kuvio 16.)



Kuvio 16. Vuoden 2015 kolmioiden ja suurempien asuntojen neliöhinnat postinumeroalueittain.

Tietoa vuosien 2008 ja 2015 kolmioiden ja isompien asuntojen kalleudesta saadaan suodattamalla datasta 10 kalleimman postinumeroalueen neliöhinnat. Tästä havaitaan, miten suuri vaihtelu 10 kalleimman alueen neliöhinnoissa metroradan varren alueilla vuonna 2008 oli. Vuonna 2008 10 kalleimman alueen neliöhintojen keskiarvo oli 4 320 euroa kun vuonna 2015 keskiarvo oli 5 401 euroa. Kalleimpien alueiden keskiarvon euromääräinen kasvu oli 1 081 euroa mikä merkitsee 25,0 % prosentuaalista kasvua. Isojen asuntojen kalleimman alueen vuoden 2008 neliöhinta oli 5 841 euroa kun vuonna 2015 kalleimman alueen neliöhinta oli 6 436 euroa. Kalleimman alueen euromääräinen kasvu oli kuitenkin vain 595 euroa ja prosentuaalinen kasvu 10,2 % joka jää huomattavasti pienemmäksi kuin kalleimpien alueiden keskimääräinen kasvu. (Taulukko 10.)

Taulukko 10. Metroradan varren kolmioiden ja isompien asuntojen kalleimmat postinumeralueet vuosina 2008 ja 2015 neliöhinnan mukaan.

Postinumero, alue	2008	Postinumero, alue	2015
00130 Kaartinkaupunki	5841	00120 Punavuori	6436
00120 Punavuori	5352	00130 Kaartinkaupunki	6253
00170 Kruunuhaka	4476	00170 Kruunuhaka	5966
00100 Keskusta	4368	00180 Ruoholahti	5749
00210 Vattuniemi	4313	00100 Keskusta	5609
00180 Ruoholahti	4233	00210 Vattuniemi	5183
00200 Lauttasaari	3916	00200 Lauttasaari	4838
00500 Sörnäinen	3742	00580 Verkkosaari	4716
00530 Kallio	3531	00530 Kallio	4710
00570 Kulosaari	3429	00510 Etu-Vallila	4555
Keskiarvo	4320	Keskiarvo	5401

Isojen asuntojen kohdalla tarkasteltiin myös 10 halvimman postinumeralueen neliöhintoja vuosina 2008 ja 2015. Isojen asuntojen listalla ovat lähes samat alueet kuin muidenkin asuntojen halvimpien alueiden listauksessa. Vuoden 2008 halvimpien neliöhintojen joukosta on isojenkin asuntojen tapauksessa Matinkylä noussut ylöspäin. Myös isojen asuntojen kohdalla halvimmat neliöhinnat löytyvät metroradan molemmista päistä, vuoden 2008 Matinkylää lukuun ottamatta, painottuen kuitenkin radan itäpäähän. Neliöhinnoiltaan 10 halvimman alueen keskiarvo vuonna 2008 oli 2 000 euroa ja vuonna 2015 keskiarvo oli noussut 2 348 euroon. Kasvua tällä välillä oli 348 euroa eli 17,4 %. Halvimman alueen neliöhinta sen sijaan on vuodesta 2008 noussut 1 715 eurosta vuoden 2015 neliöhintaan 1 772 euroa. Halvimman alueen neliöhinta on noussut tänä aikana vain 57 euroa mikä vastaa 3,3 % kasvua. Huomattavaa on, miten toiseksi halvimman alueen neliöhinta on noussut 316 euroa samalla ajanjaksolla. (Taulukko 11.)

Taulukko 11. Metroradan varren kolmioiden ja isompien asuntojen kalleimmat postinumeralueet vuosina 2008 ja 2015 neliöhinnan mukaan.

Postinumero, alue	2008	Postinumero, alue	2015
01280 Länsimäki	1715	01280 Länsimäki	1772
02360 Espoonlahti	1744	02360 Espoonlahti	2060
00920 Myllypuro	1803	00940 Kontula	2142
02260 Iivisniemi	1891	00970 Mellunkylä	2216
00900 Puotinharju	1936	00920 Myllypuro	2290
00940 Kontula	1983	02260 Iivisniemi	2298
00970 Mellunkylä	2001	00900 Puotinharju	2375
00930 Itäkeskus, Marjaniemi	2162	00910 Puotila	2747
00910 Puotila	2212	00930 Itäkeskus, Marjaniemi	2792
02230 Matinkylä	2550	00980 Etelä-Vuosaari	2795
Keskiarvo	2000	Keskiarvo	2348

Lähemmäksi nykyhetkeä tullessa havaittiin, että isojenkin asuntojen ero halvimman ja kalleimman alueen välillä on kasvanut huomattavasti, joskin vähemmän kuin pienempien asuntojen tapauksessa. Vuosien 2008 ja 2015 dataa tutkiessa huomattiin, miten ero halvimman ja kalleimman alueen neliöhinnan välillä oli noussut vuoden 2008 erotuksesta 4 126 eurosta vuoden 2015 erotukseen 4 664 euroon. (Liite 5.)

Tarkempaa alueiden hintakehitystä tarkasteltaessa on laskettu alueiden isojen asuntojen prosentuaaliset muutokset vuodesta 2008 vuoteen 2015. Pienimpiä muutosprosentteja tarkastellessa on huomioitava, että Verkkosaaren muutosprosentti on laskettu vuodesta 2012 ja Otaniemen vuodesta 2010. Suurin yksittäinen muutosprosentti on vain hieman yli 50 % kun pienempien asuntojen tapauksessa suurimmat muutosprosentit olivat selkeästi isompia. Isojen asuntojen neliöhintojen suurimpien kasvajien joukkoon alueita sekä nykyisen että ensimmäisen vaiheen länsimetron alueelta. On myös huomioitava, miten pienimpien kasvajien joukkoon mahtuu alueita koko metroradan varrelta ja ero 10. suurimman ja 10. pienimmän välillä on vain 8,4 %-yksikköä. (Taulukko 12.)

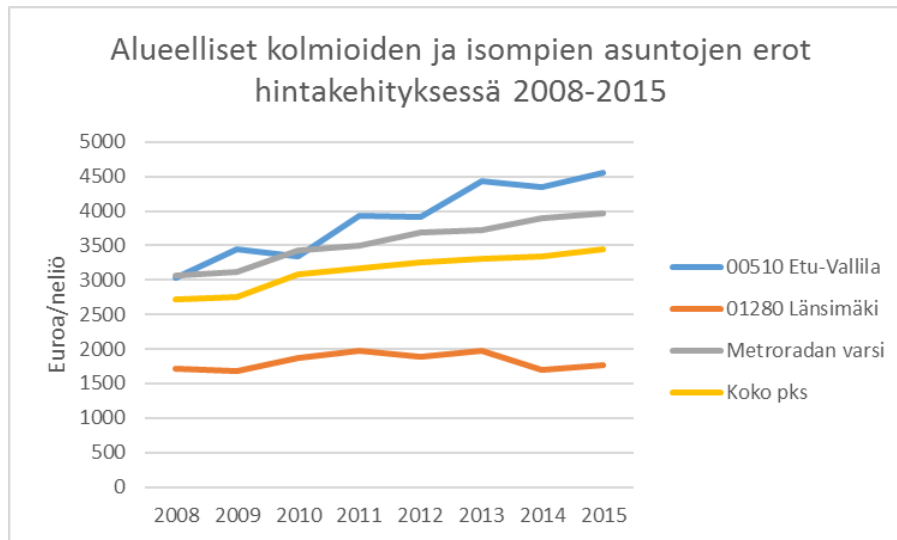
Taulukko 12. Metroradan varren kaksioden suurimmat ja pienimmät muutosprosentit vuodesta 2008 vuoteen 2015.

Postinumero, alue	muutos% vuodesta 2008
00510 Etu-Vallila	50,7 %
00550 Vallila	45,3 %
02120 Länsikorkee, Hakalehto	40,1 %
00180 Ruoholahti	35,8 %
00530 Kallio	33,4 %
00170 Kruunuhaka	33,3 %
02100 Tapiola	31,6 %
00800 Länsi-Herttoniemi	29,9 %
00930 Itäkeskus, Marjaniemi	29,1 %
00100 Keskusta	28,4 %
Keskiarvo	35,8 %

Postinumero, alue	muutos% vuodesta 2008
01280 Länsimäki	3,3 %
02150 Otaniemi	4,1 %
00980 Etelä-Vuosaari	5,7 %
00580 Verkkosaari	6,6 %
00130 Kaartinkaupunki	7,1 %
00940 Kontula	8,1 %
02320 Kivenlahti	9,5 %
00970 Mellunkylä	10,7 %
02360 Espoonlahti	18,1 %
00500 Sörnäinen	20,0 %
Keskiarvo	9,3 %

Alla olevasta kuviosta nähdään sama kuin aiemmista taulukoista Länsimäen keskimääräisten neliöhintojen kohdalla. Kuviosta nähdään, miten Länsimäen isojen asuntojen neliöhinnat pysyttelevät vuodesta toiseen alle 2 000 eurossa metroradan varren keskiarvon ollessa vuonna 2015 lähes tuplasti sen, mitä Länsimäessä. Isojen asuntojen keskimääräiset neliöhinnat ovat nousseet aika tasaisesti, vaikka suurimman muutosprosentin omaa-

van Etu-Vallilan keskimääräisissä neliöhinnoissa on nähtävissä pieniä notkahduksia vuosien varrella. (Kuvio 17.)



Kuvio 17. Kolmioiden ja isompien asuntojen suurimman ja pienimmän muutosprosentin omaavien alueiden hintakehitykset vuosina 2008-2015.

4.2 Asuntojen hintojen muutokset rakennusvuoden, asuntojen koon ja sijainnin mukaan

Metroradan varren postinumeroalueittaisissa hintatasoissa ja hintojen muutoksissa huomattiin selvää eriävyyttä. Empiirisessä osiossa seuraavaksi on tarkoitus ottaa selvää, miten eri alueiden neliöhinnat ja niiden kehitykset vaihtelevat myös rakennusvuoden, asunnon koon ja sijainnin mukaan. Tässä osiossa tarkastellaan muutoksia myös hieman eri ajanjaksoilla, ensinnä vuosina 2008-2011 ja 2012-2015 jonka jälkeen tarkastellaan koko ajanjaksoa. Myös aluejako on hieman erilainen eikä yksittäisiä postinumeroalueita ole huomioitu vaan postinumeroalueet on jaettu sen mukaan, mihin vaiheeseen tai isompaan alueeseen ne kuuluvat. Rakennusvuosittainen jako menee tilastokeskuksen tietokannossa olevien rakennusvuosien mukaan.

Keskimääräiset neliöhinnat, muutosprosentit ja kauppojen lukumäärät eivät kaikilta osin täsmää alueittain, rakennusvuosittain ja koon mukaan lajiteltuna, kun tietoja verrataan kaikkien asuntojen tietoihin. Kaikkien asuntojen neliöhinnoissa on huomioitu myös niiden asuntojen myyntihinnat, joista datassa ei ollut tietoa saatavilla eli kauppoja oli esimerkiksi rakennusvuosien mukaisesti lajiteltuna tehty 5 kappaletta tai vähemmän. Nämä hinnat kuitenkin ovat mukana kaikkien asuntojen lukumäärissä ja neliöhinnoissa, joka vaikuttaa muutosprosentteihin. Neliöhintojen muutoksia ei voida laskea yhteen peräkkäisiltä ajanjaksoilta, sillä päättyvän jakson viimeinen neliöhinta voi olla huomattavasti pienempi tai

suurempi kuin alkavan jakson ensimmäinen neliöhinta. Tästä johtuen koko ajalta lasketut muutosprosentit voivat olla selkeästi positiivisia, vaikka jälkimmäisen ajanjakson muutosprosentti olisikin negatiivinen.

4.2.1 Koko metrorata

Koko metroradan alueet käsittävät nykyisen metroradan sekä länsimetron ensimmäisen ja toisen vaiheen postinnumeroalueet. (Liite 1.) Koko metroradan alueet eroavat toisistaan paljonkin jo pelkästään sen perusteella, milloin alueet ovat rakennettu ja millainen asuntojen lukumäärä ja jakauma eri alueilla on. Postinnumeroalueista dataa asuntojen lukumääristä ja rakennusvuosista ei ollut saatavilla, mutta asuntokauppojen rakennusvuositainen lukumäärä oli.

Neliöhintoja tarkasteltaessa koko metroradan varren postinnumeroalueilla ei suurta hajontaa ole. Koko metroradan varren alueilla koko ajanjaksolla kaikenkokoisten asuntojen korkeimmat neliöhinnat ovat ennen vuotta 1949 rakennetuissa asunnoissa. Suurena tekijänä tässä on Helsingin keskustan alueen sekä lähialueiden postinumeroiden muita keskimääräistä korkeammat neliöhinnat. Halvimmat neliöhinnat ovat 1970-1979 rakennetuissa asunnoissa yhtä yksittäistä poikkeusta lukuun ottamatta. Vuosien 2012-2015 välisellä ajalla yksiöiden halvimmat neliöhinnat ovat kuitenkin vuosien 1990-1999 välisellä ajalla rakennetuissa asunnoissa. (Liite 6.)

Neliöhinnoissa on huomattavissa selkeää kasvua vuosien 2008-2011 ajalta vuosiin 2012-2015 mikä näkyy myös koko ajanjakson neliöhinnoissa. Kalleimpien neliöhintojen kasvu on ollut keskimäärin suurempaa kuin koko pääkaupunkiseudun kalleimpien hintojen keskimääräinen kasvu. Vuosina 2008-2011 kalleimmat neliöhinnat pyörivät 4 500 euron molemmin puolin, kun vuosina 2012-2015 neliöhinnat ovat 5 500 euron molemmin puolin. Koko ajanjaksolla kalleimmat neliöhinnat jäävät näiden puoliväliin liikkuen 5 000 euron molemmin puolin. Koko ajanjaksolla kalleimpien neliöhintojen rakennusvuosien neliöhinnoissa havaittavissa on, miten yksiöiden neliöhinnat ovat korkeimmat jonka jälkeen ehkä hieman yllättäen ovat kolmiot ja isommat asunnot eivätkä kaksiot.

Myös halvimmista neliöhinnoissa on havaittavissa kasvua vuosien 2008-2011 ajalta vuosiin 2012-2015. Vuosien 2008-2011 halvimpien neliöhintojen pyöriessä 3 000 euron molemmin puolin, vuosina 2012-2015 halvimmat neliöhinnat ovat nousseet kalleimpiin neliöhintoihin verrattuna vähemmän ollen edelleen 3 000 euron molemmin puolin. Tämä näkyy myös koko ajanjakson neliöhinnoissa jotka eivät ole kovinkaan paljon korkeammat kuin vuosien 2008-2011 aikaiset neliöhinnat. Toisin kuin kalleimmissa neliöhinnoissa, halvim-

missa neliöhinnoissa kalleimmat neliöhinnat ovat yksiöissä ja halvimmat kolmioissa tai isommissa asunnoissa.

Huomion arvoista on vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennettujen asuntojen neliöhinnat vuosina 2008-2011. Yksiöiden ja kaksioiden neliöhinnat ovat lähes samalla tasolla, mutta kolmioiden ja isompien asuntojen neliöhinnat nousevat noin 60 euroa korkeammiksi. Lähes samanlaisia havaintoja voi tehdä vuosien 2012-2015 tietoja tutkiessa. Siinä nähtävissä on vuosien 1990-1999 aikana rakennettujen asuntojen kohdalla, miten kaksiot ovat muita kalliimpia neliöhinnoiltaan yksiöiden jäädessä halvimmiksi. Myös vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa kaksioiden neliöhinta nousee muita korkeammaksi, mutta seuraavaksi tulee yksiöt ja halvimpana kolmiot tai isommat asunnot.

Halvimman ja kalleimman neliöhinnan välinen eri vuosikymmenien välinen ero on kasvanut vuosista 2008-2011 vuosiin 2012-2015 merkittävästi. Vuosina 2008-2011 halvimman ja kalleimman vuosikymmenen neliöhintojen yksiöiden ero on 1 506 euroa, kaksioiden 1 660 euroa, kolmioiden tai isompien asuntojen 1 958 euroa ja kaikkien asuntojen 1 672 euroa. Vuosien 2012-2015 halvimman ja kalleimman vuosikymmenen neliöhintojen ero yksiöissä oli 1 850 euroa, kaksioissa 2 221 euroa, kolmioissa tai isommissa asunnoissa 2 511 euroa ja kaikissa asunnoissa 2 317 euroa. Näiden vuosien välillä halvimman ja kalleimman neliöhinnan välinen ero on kasvanut yksiöissä 344 euroa, kaksioissa 561 euroa, kolmioissa ja isommissa asunnoissa 553 euroa sekä kaikissa asunnoissa 645 euroa.

Tarkasteltaessa koko metroradan varren alueiden neliöhintoja eri vuosikymmeninä rakennetuissa asunnoissa, havaitaan, että vain vuosina 2008-2011 neliöhinnat ovat koko pääkaupunkiseudulla korkeammat kuin saman ikäisissä yksiöissä koko metroradan varrella. Vain vuosien 1990-1999 välisenä aikana rakennetuissa yksiöissä neliöhinnat nousevat koko pääkaupunkiseudulla korkeammiksi kuin samalla vuosikymmenellä rakennetuissa yksiöissä koko metroradan varrella.

Koko metroradan varren neliöhintojen muutoksia tarkasteltaessa havaitaan, miten vuosien 2008-2011 väliset muutosprosentit ovat kaikki positiivisia koko seurantajakson muutosprosenttien tavoin. Vuosien 2012-2015 välisellä ajalla osa muutosprosentteista painuu negatiiviseksi. Neliöhintojen muutosprosentit ovat yhtä poikkeusta lukuun ottamatta vuosina 2008-2011 suuremmat kuin vuosina 2012-2015. Poikkeuksen tässä tekee vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennettujen kolmioiden tai sitä isompien asuntojen muutosprosentti joka samalla on jälkimmäisen ajanjakson isojen asuntojen suurin prosentuaalinen muutos. (Liite 7.)

Yksiöiden suurimmista muutosprosentteista on kova kilpailu. Vuosina 2008-2011 suurin muutosprosentti on vuosien 1970-1979 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa, mutta yhden prosenttiyksikön sisään mahtuvat myös kaikki viimeistään vuonna 1959 rakennetut asunnot. Vuosina 2012-2015 suurin muutosprosentti on vuoteen 1949 mennessä rakennetuissa asunnoissa. Kuitenkin seuraavan vuosikymmenen aikana rakennettujen asuntojen neliöhintojen muutosprosentti on alle puolen prosenttiyksikön päässä. Koko ajanjakson suurin yksiöiden neliöhintojen muutosprosentti on vuosien 1950-1959 välillä rakennettujen asuntojen neliöhinnoissa. Jälkimmäisen ajanjakson muutosprosentti on hieman alle puolet ensimmäisen ajanjakson muutosprosentista. Kokonaismuutosprosentti nousee 50,9 %:iin vuosien 1959-1959 välisenä aikana rakennettujen asuntojen neliöhinnoissa. Metroradan varren yksiöiden muutosprosentti jää vuosien 2008-2011 ja 2012-2015 välisellä ajalla pienemmäksi kuin koko pääkaupunkiseudun muutosprosentti, mutta koko ajanjakson muutos on metroradan varren yksiöissä suurempi kuin pääkaupunkiseudun yksiöiden. Suurimpien muutosprosenttien rakennusvuodet vaihtelevat metroradan ja koko pääkaupunkiseudun välillä.

Pienin yksiöiden muutosprosentti on 0,0 % eli hinnat eivät ole muuttuneet ensimmäisellä eivätkä jälkimmäisellä ajanjaksolla vuosien 1990-1999 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. On kuitenkin huomattava, että koko tarkasteluajanjakson muutosprosentti saman ikäisissä asunnoissa on 15,7 % mikä jää yksiöiden pienimmäksi muutokseksi koko ajanjaksolla. Tämä johtuu siitä, ettei ensimmäisen tai toisen ajanjakson aikana ole tehty vuosien 1990-1999 välillä rakennetuista yksiöistä kauppaa kuin yhtenä vuonna kummallakin ajanjaksolla ja näiden vuosien välinen muutosprosentti selittyy sillä. Vuosien 2008-2011 välisenä aikana sekä koko ajanjaksolla yksiöiden pienin muutosprosentti on huomattavasti pienempi kuin koko pääkaupunkiseudun vastaava lukema. Vuosien 2012-2015 välisen ajan pienin muutosprosentti on kuitenkin selkeästi korkeampi metroradan varrella kuin koko pääkaupunkiseudulla.

Kaksioiden suurin muutosprosentti on ensimmäisellä tarkastelujaksolla vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa lähes sama kuin yksiöidenkin muutosprosentti. Jälkimmäisellä tarkastelujaksolla kaksioiden suurin muutosprosentti vuosina 1960-1969 rakennetuissa asunnoissa on noin 2,5 prosenttiyksikköä korkeampi kuin yksiöiden korkein muutos samalla ajalla. Kaksioiden koko ajanjakson suurin muutosprosentti on 46,4 % vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa. Kun yksiöiden suurimmissa muutosprosentteissa oli vaihtelua metroradan varren alueiden ja koko pääkaupunkiseudun välillä, kaksioiden suurimmat muutosprosentit ovat kaikki metroradan varren alueilla.

Kaksioden pienin muutosprosentti vuosien 2008-2011 välisellä ajalla on selkeästi pienempi kuin yksiöiden pienin. Pienimmän muutosprosentin omaavat asunnot on rakennettu vuosina 1990-1999. Vuosien 2012-2015 välillä kaksioden pienin muutosprosentti painuu selkeästi miinuksien puolelle eli asuntojen hinnat ovat laskeneet vuosina 1990-1999 rakennetuissa kaksioissa metroradan varrella. Tästä poiketen koko ajanjakson pienin muutosprosentti ei kuitenkaan ole tuolla aikavälillä rakennetuissa kaksioissa, vaan vähiten ovat nousseet vuosina 1980-1989 rakennettujen kaksioden neliöhinnat. Huomattavaa kaksioden pienimpien muutosprosenttien kohdalla on, miten metroradan varren alueilla kaksioden neliöhintojen pienimmät muutokset ovat olleet pienempiä kuin koko pääkaupunkiseudulla samoilla ajanjaksoilla. Tästä voidaan päätellä, että erot halvimpien ja kalleimpien neliöhintojen välillä ovat kasvaneet kaksioissa metroradan varren alueilla enemmän kuin koko pääkaupunkiseudulla.

Metroradan varren alueilla kolmioiden tai isompien asuntojen hinnat ovat enimmillään nousseet vuosina 2008-2011 ja 2012-2015 enemmän kuin yksiöiden tai kaksioden hinnat mutta kuitenkin koko ajanjaksolla vähemmän kuin yksiöiden tai kaksioden hinnat. Isojen asuntojen suurimmat nousut painottuvat uusimpiin asuntoihin, sillä suurin muutosprosentti vuosina 2008-2011 on ollut vuosien 1990-1999 aikana rakennetuissa ja vuosina 2012-2015 on ollut vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa. Koko ajanjakson suurin muutosprosentti on kuitenkin hieman vanhemmissa asunnoissa, sillä vuosien 1980-1989 aikana rakennettujen isojen asuntojen muutokset ovat olleet suurimmillaan. Huomoitavaa on, miten vuosien 2008-2011 ja 2012-2015 aikaiset suurimmat muutosprosentit ovat olleet isoissa asunnoissa, mutta koko ajanjaksolla isojen asuntojen muutokset ovat olleet pienempiä. Kaksioden tavoin myös isojen asuntojen neliöhinnat ovat enimmillään nousseet enemmän kuin koko pääkaupunkiseudun isojen asuntojen hinnat.

Kaksioden tavoin pienin muutosprosentti kolmioissa ja isommissa asunnoissa on ollut positiivinen vuosien 2008-2011 välillä, negatiivinen vuosien 2012-2015 välillä ja positiivinen taas koko ajanjaksolla. Vähiten hinnat ovat nousseet vuosina 2008-2011 kolmioissa ja isommissa asunnoissa vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa. Vuosina 2012-2015 isojen asuntojen hintojen muutos on pienimmillään ollut negatiivinen eli hinnat ovat laskeneet vuosien 1980-1989 välillä rakennetuissa asunnoissa. Koko ajanjakson pienin nousu isoissa asunnoissa on vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa. Huomattavaa on, miten kaikkein uusimpien asuntojen muutosprosentti vuosina 2008-2011 on ollut isojen asuntojen pienin mutta vuosina 2012-2015 isojen asuntojen suurin. Pienimpiä muutosprosentteja koko pääkaupunkiseutuun verrattaessa nähdään, miten isojen asuntojen pienin muutosprosentti on vuosina 2008-2011 ollut suurempi koko pää-

kaupunkiseudulla, mutta vuosina 2012-2015 ja koko ajanjaksolla suurempi metroradan varren alueilla.

Koko metroradan varren alueiden kaikkien asuntojen suurimpia ja pienimpiä muutosprosentteja tutkiessa huomataan, miten suuri vaihtelu suurimpien ja pienimpien muutosprosenttien rakennusvuosien välillä on. Vuosina 2008-2011 kaikkien asuntojen korkein muutosprosentti on vuosien 1970-1979 välillä rakennetuissa asunnoissa. Tässä huomioitavaa on, miten pienin muutosprosentti on samalla vuosikymmenellä rakennetuissa asunnoissa vuosina 2012-2015. Hieman yllättäen kaikkien asuntojen suurin muutosprosentti vuosina 2012-2015 on vuosien 1990-1999 välillä rakennetuissa asunnoissa, vaikka tuolla ajanjaksolla yksiöiden, kaksioden ja isojen asuntojen muutosprosentit ovat 0,0 % tai pienemmät. Koko ajanjaksolla suurin muutosprosentti on vuosien 1950-1959 välillä rakennetuissa asunnoissa. Koko pääkaupunkiseutuun verrattaessa suurimmat muutosprosentit ovat korkeampia metroradan varren alueilla vuosina 2008-2011 ja 2012-2015 mutta pienempiä koko ajanjaksolla.

Kaikkien asuntojen pienin muutosprosentti koko metroradan alueella pysyy positiivisena tutkittaessa mitä tahansa ajanjaksoa. Vuosina 2008-2011 pienin muutosprosentti on vuosien 1960-1969 välillä rakennetuissa asunnoissa, vaikka muutosprosentteja koon mukaan tutkittaessa nähdään, miten yhdenkään yksittäisen asunnon koon mukainen pienin muutosprosentti ei osu tuolloin rakennettuihin asuntoihin. Vuosina 2012-2015 pienin muutosprosentti pysyttelee vain hieman positiivisena ollen pienin vuosien 1970-1979 välillä rakennetuissa asunnoissa. Koko ajanjaksolla metroradan varren alueiden pienin muutos kaikissa asunnoissa on uusimmissa asunnoissa, jotka on rakennettu vuonna 2000 tai sen jälkeen. Koko pääkaupunkiseudun pienin muutosprosentti on vuosien 2008-2011 aikana suurempi kuin metroradan varren alueiden muutosprosentti, mutta vuosina 2012-2015 sekä koko ajanjaksolla koko pääkaupunkiseudun pienin muutosprosentti jää pienemmäksi.

Vuosina 2008-2011 neliöhintojen muutokset ovat olleet huomattavasti useammin pienempiä kuin koko pääkaupunkiseudulla saman ikäisissä ja kokoisissa asunnoissa. Yksiöiden neliöhintojen muutokset ovat olleet koko metroradan varren alueilla isompia vain vuonna 1949 tai sitä ennen valmistuneissa asunnoissa, vuosien 1980-1989 välisenä aikana sekä vuonna 2000 tai sen jälkeen valmistuneissa asunnoissa. Kaksioden muutosprosentit ovat olleet isompia vain vuonna 1959 tai sitä ennen valmistuneissa asunnoissa. Kolmioiden muutokset ovat olleet suurempia vuonna 1949 tai sitä ennen valmistuneissa asunnoissa sekä vuosien 1990-1999 välisenä aikana valmistuneissa asunnoissa. Kaikkien asuntojen

muutosprosentit ovat olleet suurempia vuonna 1949 tai sitä ennen valmistuneissa asunnoissa sekä vuosien 1970-1999 välisenä aikana valmistuneissa asunnoissa.

Vuosina 2012-2015 neliöhintojen muutokset ovat olleet muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta suurempia metroradan varren alueilla kuin koko pääkaupunkiseudulla. Yksiöissä muutosprosentit ovat olleet pienempiä metroradan varren alueilla vuosina 1960-1969 ja 1990-1999 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Kaksioissa muutokset ovat olleet pienempiä vuosien 1950-1959 sekä 1970-1999 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Kolmioissa ja sitä isommissa asunnoissa muutokset ovat olleet pienempiä vain vuosien 1980-1989 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Kaikkien asuntojen muutosprosentit ovat olleet pienempiä vuosien 1950-1969 sekä 1980-1989 välisenä aikana sekä vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa.

Koko ajanjaksolla muutosprosentit ovat olleet metroradan varren alueilla suurempia yhä useammassa tapauksessa. Yksiöiden muutosprosentit ovat olleet pienempiä vain vuosien 1960-1969 sekä 1990-1999 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Kaksioiden muutosprosentit ovat olleet pienempiä vuosien 1950-1959 sekä 1970-1989 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Kolmioissa ja isommissa asunnoissa muutokset ovat olleet pienempiä vuosien 1950-1959 välisenä aikana sekä vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa. Kaikkien asuntojen muutoksissa metroradan varren alueiden muutokset jäävät pienemmiksi vuosien 1950-1969 välisenä aikana sekä vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa.

Koko metroradan varren asuinalueilla eniten asuntokauppoja on tehty vuonna 1949 tai sitä ennen valmistuneista asunnoista koko tarkasteluajanjaksolla lukuun ottamatta kolmioiden ja niitä isompien asuntojen kauppoja. Eniten isojen asuntojen kauppoja on tehty vuosien 1960-1969 välisenä aikana rakennetuilla asunnoilla. Vähiten kauppoja on tehty vuosien 1990-1999 välisenä aikana valmistuneista asunnoista. (Liite 8.)

Yhteensä asuntokauppoja koko metroradan varrella vuosina 2008-2015 on tehty 44 248 kappaletta joista yksiöiden kauppoja 12 620 kappaletta, kaksioiden kauppoja 16 671 kappaletta sekä kolmioiden ja isompien asuntojen kauppoja 11 952 kappaletta. Pääosin kauppojen lukumäärä on ollut vuosien 2008-2011 välisenä aikana suurempi, mutta poikkeuksen tekevät vuonna 2000 tai sen jälkeen valmistuneet kaikenkokoiset asunnot sekä 1969-1969 välisenä aikana valmistuneet kolmiot tai sitä isommat asunnot.

4.2.2 Metrorata Helsingin alueella

Metrorata Helsingin alueella käsittää luonnollisesti kaikki metroradan varren postinumero-alueet jotka sijaitsevat Helsingissä. Näistä Lauttasaari ja Vattuniemi ovat länsimetron ensimmäisen vaiheen alueita. Tämän lisäksi Helsingin metroradan varren alueisiin on otettu mukaan Vantaan Länsimäki, sillä yksistään Länsimäestä ei olisi järkevää tehdä samanlaista vertailua muiden alueiden kesken.

Vuosien 2008-2011 ja koko tarkasteluajanjakson aikana ei eri kalleimmissa vuosikymmenissä vaihteluita ole, kun kalleimmat neliöhinnat ovat vuonna 1949 tai sitä ennen rakennetuissa asunnoissa. Vuosien 2012-2015 aikana kalleimman vuosikymmenen neliöhinnoissa on yksiöiden kohdalla selkeä poikkeus, kun vuosina 1980-1989 rakennettujen asuntojen neliöhinnat ovat muita korkeampia. Myös metroradan varrella Helsingissä asuntojen kalleimman vuosikymmenen neliöhinnoissa on nähtävissä selkeää kasvua. Metroradan Helsingin alueiden kalleimpien neliöhintojen kasvu on ollut keskimäärin suurempaa kuin koko pääkaupunkiseudun kalleimpien hintojen keskimääräinen kasvu. Vuosien 2008-2011 aikana kalleimmat neliöhinnat pysyttelevät 4 500 euron molemmin puolin, kun vuosina 2012-2015 neliöhinnat kipuavat 6 000 euron molemmin puolin. Koko ajanjaksolla kalleimman vuosikymmenen neliöhinnat pysyvät kuitenkin 5 000 euron molemmin puolin. (Liite 6.)

Vuosien 2008-2011 ja koko tarkasteluajanjakson ajalta otetuissa neliöhinnoissa ei vaihtelua juurikaan ole halvimmän vuosikymmenen suhteen. Sen sijaan halvimpien alueiden neliöhinnoissa on nähtävissä enemmän vaihtelua vuosina 2012-2015 ja koko ajanjaksolla. Vuosien 2008-2011 ja koko tarkasteluajanjakson halvimpien neliöhintojen vuosikymmen näyttää olevan 1970-1979. Kolmioiden halvimmaksi kuitenkin jää 1960-1969 välisenä aikana rakennetut asunnot. Vuosina 2012-2015 kaksioiden ja kaikkien asuntojen halvimmat asunnot on rakennettu vuosina 1970-1979. Yksiöiden neliöhinnoiltaan halvimmat asunnot on rakennettu vuosina 1990-1999. Kolmioiden neliöhinnat ovat halvimmillaan vuosien 2008-2011 tavoin.

Myös Helsingissä metroradan varren halvimmissa neliöhinnoissa on havaittavissa selkeää kasvua vuosien 2008-2011 ajalta vuosiin 2012-2015. Vuosien 2008-2011 halvimpien neliöhintojen pyöriessä 3 000 euron molemmin puolin, vuosina 2012-2015 halvimmat neliöhinnat ovat nousseet ollen 3 500 euron molemmin puolin. Tämä näkyy myös koko ajanjakson neliöhinnoissa jotka eivät jäävät 3 000 euron molemmin puolin.

Metroradan alueilla Helsingissä vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa kolmioiden neliöhinnat ovat korkeimmat vuosina 2008-2011. Tässä kuitenkin huomattavaa on se, miten kaikkien asuntojen hinnat ovat vielä kolmioidenkin neliöhintoja korkeammat. Vuosien 2012-2015 hintoja tarkastellessa huomio kiinnittyy koko metroradan tavoin vuosien 1990-1999 ja 2000- neliöhintoihin, joissa kaksioiden neliöhinnat ovat korkeammat kuin yksiöiden. Erityisesti tämä näkyy vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa, joissa yksiöiden neliöhinnat jäivät pienimmiksi.

Eri vuosikymmeninä rakennettujen asuntojen halvimman ja kalleimman neliöhinnan välinen ero on kasvanut merkittävästi vuosista 2008-2011 vuosiin 2012-2015. Vuosina 2008-2011 halvimman ja kalleimman vuosikymmenen neliöhintojen ero yksiöissä oli 1 209 euroa, kaksioissa 1 521 euroa, kolmioissa ja isommissa asunnoissa 1 777 euroa sekä kaikissa asunnoissa 1 493 euroa. Vuosien 2012-2015 välinen ero halvimman ja kalleimman vuosikymmenen välillä oli yksiöissä 2 007 euroa, kaksioissa 2 002 euroa, kolmioissa ja suuremmissa asunnoissa 2 262 euroa sekä kaikissa asunnoissa 2 161 euroa. Ero on siis kasvanut näiden ajanjaksojen välillä yksiöissä 798 euroa, kaksioissa 481 euroa, kolmioissa ja isommissa asunnoissa 485 euroa sekä kaikissa asunnoissa 668 euroa.

Tarkasteltaessa metroradan varren Helsingin alueiden neliöhintoja eri vuosikymmeninä rakennetuissa asunnoissa, havaitaan, että vain vuosina 2012-2015 neliöhinnat ovat koko pääkaupunkiseudulla korkeammat kuin saman ikäisissä yksiöissä koko metroradan varrella. Vain vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa yksiöissä neliöhinnat nousivat koko pääkaupunkiseudulla korkeammiksi kuin samalla vuosikymmenellä rakennetuissa yksiöissä koko metroradan varrella.

Metroradan Helsingin neliöhintojen muutoksia tarkasteltaessa havaitaan, miten vaihtelut ovat olleet suuria sen suhteen, minkä ikäisissä asunnoissa on suurimmat tai pienimmät muutosprosentit. Myös Helsingin osalta havaitaan, miten vuosina 2008-2011 kaikki muutosprosentit ovat positiivisia koko seurantajakson tavoin. Vuosina 2012-2015 muutama yksittäinen muutosprosentti painuu negatiiviseksi. Metrорadan Helsingin alueella muutosprosentit ovat koko metroradan tavoin yhtä poikkeusta lukuun ottamatta vuosina 2008-2011 suuremmat kuin vuosina 2012-2015. Poikkeuksena tässä on vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennettujen kolmioiden tai isompien asuntojen muutosprosentti. (Liite 7.)

Vuosina 2008-2011 yksiöiden suurin muutosprosentti on vuosien 1970-1979 aikana rakennetuissa asunnoissa. Vuosina 2012-2015 suurin muutosprosentti on vuosien 1950-1959 aikana rakennetuissa asunnoissa, joka on samalla myös koko ajanjaksoa tarkasteltaessa kaikkein voimakkaimmin kasvanut. Kokonaismuutosprosentti Helsingin alueella

metroradan varrella on 52,4 % mikä on 4,4 %-yksikköä suurempi kuin koko pääkaupunkiseudulla. Myös muilla ajanjaksoilla metroradan Helsingin alueiden muutosprosentti yksioissa on suurimmillaan lähes sama kuin koko pääkaupunkiseudulla.

Yksioiden pienin muutosprosentti pysyy nollassa metroradan varren alueilla Helsingissä vuosina 2012-2015 asunnoissa jotka on rakennettu vuosien 1990-1999 aikana. Verrattessa koko pääkaupunkiseudun yksioiden pienimpään muutosprosenttiin, metroradan varren alueilla yksioiden hinnat ovat pienimmillään nousseet vähemmän kuin koko pääkaupunkiseudulla vuosina 2008-2012. Koko ajalta metroradan Helsingin alueiden pienin muutosprosentti on 9,8 %-yksikköä suurempi kuin koko pääkaupunkiseudun pienin muutosprosentti. Huomattavaa yksioiden pienimmän muutosprosentin omaavissa yksioissa metroradan varren alueilla Helsingissä on, miten ne on rakennettu vuonna 2000.

Kaksioiden suurin muutosprosentti vuosina 2008-2011 on uusimmissa asunnoissa, jotka on rakennettu vuonna 2000 tai sen jälkeen. Muutosprosentti on huomattavasti suurempi kuin koko pääkaupunkiseudulla vastaavan ajan kaksioiden suurin muutos. Vuosina 2012-2015 kaksioiden suurin muutosprosentti on vuosien 1990-1999 aikana rakennetuissa asunnoissa, joka on myös tuon ajanjakson kaksioiden suurin muutosprosentti millä tahansa alueella. Huomattavaa on myös, miten suurin muutosprosentti on saman ikäisissä kaksioissa huomattavasti suurempi kuin vuosina 2008-2011. Koko ajanjaksolta kaksioiden suurin muutos vuosien 1950-1959 aikana rakennetuissa asunnoissa on 60,4 % mikä on 15,9 %-yksikköä suurempi kuin koko pääkaupunkiseudun kaksioiden suurin hintakehitys.

Pienin kaksioiden muutosprosentti metroradan varren alueilla Helsingissä vuosina 2008-2011 on 0,0 % asunnoissa, jotka on rakennettu vuosien 1990-1999 välisenä aikana. Tämä kuitenkin johtuu vain siitä syystä, että tämän ikäluokan kaksioista hintatietoja on saatavilla vain yhdeltä vuodelta tuolla ajanjaksolla. Vuosien 2012-2015 pienin kaksioiden muutosprosentti painuu negatiiviseksi vuosien 1980-1989 aikana rakennetuissa kaksioissa ollen -14,5 % mikä tarkoittaa, että kaksioiden neliöhinnat ovat pienimmillään pudonneet tuona ajanjaksona reilusti. Kun verrataan vastaavan ajanjakson koko pääkaupunkiseudun pienintä muutosprosenttia, havaitaan eroa olevan 11,3 %-yksikön verran koko pääkaupunkiseudun eduksi eli kaksioiden neliöhinnat ovat muutosten ollessa pienimmillään pudonneet metroradan varren alueilla Helsingissä enemmän kuin koko pääkaupunkiseudulla. Koko ajanjaksoa tarkastellessa huomataan, miten kaksioiden hintakehitys on ollut pienimmillään pienempää kuin koko pääkaupunkiseudulla.

Kolmioiden tai isompien asuntojen hinnat ovat vuosina 2008-2011 nousseet metroradan varrella Helsingissä huomattavasti enemmän kuin pienempien asuntojen hinnat. Huima

65,6 %:n muutos on vuosien 1990-1999 aikana rakennetuissa isoissa asunnoissa. Koko pääkaupunkiseudulla suurin isojen asuntojen muutosprosentti on hieman alle puolet tuosta muutoksesta, joka on samalla tuon ajanjakson isojen asuntojen suurin muutos millä tahansa alueella. Vuosina 2012-2015 suurin muutosprosentti on huomattavasti pienempi kuin aiemmilta vuosilta, mutta siitä huolimatta suurempi kuin koko pääkaupunkiseudun suurin muutos. Tällä ajanjaksolla suurin muutos nähdään vuonna 2000 tai sen jälkeen valmistuneissa isoissa asunnoissa. Koko ajanjaksoa tarkastellessa havaitaan, miten isojen asuntojen suurin muutos on kuitenkin tapahtunut vuosien 1990-1999 aikana rakennetuissa asunnoissa, joka on huomattavasti suurempi muutos kuin koko pääkaupunkiseudulla koko ajanjakson suurin isojen asuntojen muutosprosentti.

Metroradan varren alueilla Helsingissä kolmioiden ja sitä isompien asuntojen pienin muutosprosentti on kaksioden tavoin positiivinen vuosina 2008-2011 ja negatiivinen vuosina 2012-2015. Pienin muutos vuosina 2008-2011 on ollut 9,4 % vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa. Tämä jää koko pääkaupunkiseudun isojen asuntojen muutosta pienemmäksi. Huomattavaa on, miten isojen asuntojen hinnat ovat nousseet alueista eniten vuosien 2008-2011 aikana ja pudonneet eniten vuosina 2012-2015. Pienimmillään muutos vuosina 2012-2015 on ollut vuosien 1980-1989 aikana rakennetuissa asunnoissa joissa hinnat ovat pudonneet jopa -16,1 %. Tämä jää huomattavasti pienemmäksi kuin koko pääkaupunkiseudun vastaava -2,4 %. Koko ajanjaksoa tarkastellessa havaitaan, miten isojen asuntojen hinnat ovat pienimmillään nousseet 19,4 %, mikä on 2,5 %-yksikköä suurempi kuin koko pääkaupunkiseudulla.

Kaikkien asuntojen suurimpia muutosprosentteja tutkiessa huomataan, miten suurin muutosprosentti vuosina 2008-2011 on 53,3 % ja vuosina 2012-2015 suurin on 25,4 % Molempina ajanjaksoina suurimman muutosprosentin omaavat asunnot on rakennettu vuosien 1990-1999 välisen aikana. Sama havainto voidaan tehdä myös koko ajanjaksoa tutkiessa jolloin kaikkien asuntojen suurin muutosprosentti on jopa 75,0 %, joka on koko ajanjakson suurin muutosprosentti kaikissa asunnoissa, kun koko pääkaupunkiseudulla suurin muutosprosentti jää koko ajalla vain 48,2 %:iin. Metroradan varren Helsingin alueiden suurimpia muutosprosentteja tutkiessa huomataan, miten suurimmat muutosprosentit millä tahansa ajanjaksolla ovat suurempia kuin koko pääkaupunkiseudulla vastaavat muutokset.

Kaikkien asuntojen pienintä muutosprosenttia tutkiessa huomataan, miten vuosina 2008-2011 ja koko ajanjaksolla pääkaupunkiseudun pienin muutosprosentti on metrوران varren alueilla Helsingissä pienempi kuin koko pääkaupunkiseudulla. Vuosina 2008-2011 ja koko ajanjaksolla pienin muutosprosentti kaikissa asunnoissa on vuonna 2000 tai sen

jälkeen rakennetuissa asunnoissa, kun vuosina 2012-2015 pienin muutosprosentti on vuosien 1980-1989 aikana rakennetuissa asunnoissa. Koko pääkaupunkiseudulla kaikkien asuntojen pienin muutosprosentti sijoittuu vanhempiin asuntoihin.

Metroradan varren alueilla Helsingissä vuosina 2008-2011 neliöhintojen muutokset ovat olleet useammin pienempiä kuin koko pääkaupunkiseudulla saman ikäisissä ja kokoisissa asunnoissa. Yksiöiden neliöhintojen muutokset ovat olleet koko metroradan varren alueilla pienempiä vain vuosien 1950-1959 ja 1980-1989 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Kaksioiden muutosprosentit ovat olleet Helsingin alueilla pienempiä vuosien 1960-1979 välisenä aikana sekä vuonna 1990 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa. Kolmioiden muutokset ovat olleet pienempiä vuosien 1970-1989 välisenä aikana sekä vuonna 2000 tai sen jälkeen valmistuneissa asunnoissa. Kaikkien asuntojen muutosprosentit ovat olleet pienempiä vuosien 1950-1969 välisenä aikana sekä vuonna 2000 tai sen jälkeen valmistuneissa asunnoissa.

Vuosina 2012-2015 neliöhintojen muutokset ovat olleet muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta suurempia metroradan varren alueilla Helsingissä kuin koko pääkaupunkiseudulla. Yksiöissä muutosprosentit ovat olleet pienempiä metroradan varren alueilla vuosina 1960-1969 ja 1980-1999 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Kaksioissa muutokset ovat olleet pienempiä vuosien 1950-1959 sekä 1970-1989 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Kolmioissa ja sitä isommissa asunnoissa muutokset ovat olleet pienempiä vuosien 1980-1999 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Kaikkien asuntojen muutosprosentit ovat olleet pienempiä vuosien 1980-1989 välisenä aikana sekä vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa.

Koko ajanjaksolla muutosprosentit ovat olleet metroradan varren alueilla Helsingissä koko pääkaupunkiseudun muutosprosentteja suurempia yhä useammassa tapauksessa. Yksiöiden muutosprosentit ovat olleet pienempiä vain vuosien 1960-1969 sekä 1990-1999 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Kaksioiden muutosprosentit ovat olleet pienempiä vuosien 1950-1959 sekä 1970-1989 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Kolmioissa ja isommissa asunnoissa muutokset ovat olleet pienempiä vuosien 1950-1959 välisenä aikana sekä vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa. Kaikkien asuntojen muutoksissa metroradan varren alueiden muutokset jäivät pienemmiksi vain vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa.

Koko metroradan varren aluilla Helsingissä on tehty suuri osa kaikista kaupoista, oli paikka mikä tahansa ajanjakso. Kauppojen lukumääristä huomataan kuitenkin, että eniten kauppoja on tehty vanhimmista asunnoista ja uusimpien asuntojen kaupoista suuri

osa on tehty muilla alueilla. Yksiöiden kauppoja on tehty metroradan varren alueilla Helsingissä lähes puolet koko pääkaupunkiseudun yksiöiden kaupoista. Kaksiöiden kauppoja on tehty lukumäärällisesti enemmän kuin yksiöiden kauppoja, mutta vain hieman vajaa kolmasosa koko pääkaupunkiseudun kaksiöiden kaupoista sijoittuu metroradan varrelle Helsingissä. Kolmiöiden ja isompien asuntojen kauppoja on tehty lukumäärällisesti selvästi vähemmän kuin pienempien asuntojen kauppoja ja vain noin neljäsosa koko pääkaupunkiseudun kaupoista. (Liite 8.)

4.2.3 Metrorata Espoon alueella

Metrorata Espoon alueella käsittää länsimetron ensimmäisestä vaiheesta Tapiolan, Länsikorkean ja Hakalahdon, Otaniemen, Niittykummun sekä Matinkylän postinumeroalueet. Toisesta vaiheesta kaikki alueet kuuluvat Espooseen.

Neliöhinnat Espoon alueella poikkeavat muista metroradan alueista kalleimpien neliöhintojen suhteen erityisesti vuosina 2012-2015 sekä koko ajanjaksolla. Kalleimmat neliöhinnat poikkeavat toisistaan vuosina 2008-2011. Tällöin kalleimmat neliöhinnat ovat kaksiöisissä ja kaikissa asunnoissa vuonna 1949 tai sitä ennen rakennetuissa asunnoissa. Yksiöiden kalleimmat neliöhinnat ovat vuosina 1950-1959 rakennetuissa asunnoissa sekä kolmiöiden ja sitä suurempien asuntojen kalleimmat neliöhinnat vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa. Halvimmat neliöhinnat ovat vuosina 1970-1979 rakennetuissa asunnoissa. (Liite 6.)

Sekä neliöhinnoissa että eroissa halvimman ja kalleimman neliöhinnan välillä on havaittavissa kasvua vuosista 2008-2011 vuosiin 2012-2015. Vuosina 2008-2011 kalleimmat neliöhinnat Espoon alueella ovat noin 4 000 euron tienoilla, kun vuosina 2012-2015 kalleimmat neliöhinnat pyörivät 4 500 euron molemmin puolin. Koko ajanjaksolla kaikkien asuntojen hinnat eivät kuitenkaan nouse kalleimmillaan yhtä nopeasti vaan koko ajanjakson neliöhinnat ovat edelleen 4 000 euron molemmin puolin. Huomattavaa aineistossa on, miten vuosien 1990-1999 aikana rakennetuissa asunnoissa isompien asuntojen hinnat ovat kalliimpia kuin yksiöiden neliöhinnat.

Halvemmissakin neliöhinnoissa on nähtävissä kasvua vuosista 2008-2011 vuosiin 2012-2015. Vuosien 2008-2011 halvimpien neliöhintojen ollessa 2 500 euron molemmin puolin, kun vuosina 2012-2015 halvimmat neliöhinnat pyörivät 2 900 euron molemmin puolin. Koko ajanjakson neliöhinnat jäivät näiden noin puoleen väliin. Halvimmissa neliöhinnoissa järjestys asuntojen koon mukaan kalleimmasta halvimpaan menee yleisen oletuksen

mukaan, eli kalleimmat neliöhinnat ovat pienemmissä asunnoissa ja halvimmat isoimmista asunnoissa.

Eri vuosikymmenien halvimman ja kalleimman neliöhinnan välinen ero on kasvanut vuosi 2008-2011 vuosiin 2012-2015 merkittävästi. Vuosina 2008-2011 halvimman ja kalleimman vuosikymmenen neliöhintojen yksioiden ero on 964 euroa, kaksioiden 1 655 euroa, kolmioiden tai isompien asuntojen 1 482 euroa ja kaikkien asuntojen 1 289 euroa. Vuosien 2012-2015 halvimman ja kalleimman vuosikymmenen neliöhintojen ero yksioissa oli 1 372 euroa, kaksioissa 1 906 euroa, kolmioissa tai isommissa asunnoissa 1 671 euroa ja kaikissa asunnoissa 1 642 euroa. Näiden vuosien välillä halvimman ja kalleimman neliöhinnan välinen ero on kasvanut yksioissa 408 euroa, kaksioissa 251 euroa, kolmioissa ja isommissa asunnoissa 189 euroa sekä kaikissa asunnoissa 353 euroa.

Tarkasteltaessa metroradan varren Espoon alueiden neliöhintoja eri vuosikymmeninä rakennetuissa asunnoissa, havaitaan, että kaikilla ajanjaksoilla erityisesti vanhempien asuntojen neliöhinnat ovat koko pääkaupunkiseudulla korkeammat kuin saman ikäisissä asunnoissa Espoon alueella. Tässäkin on eroa vuosien 2008-2011 ja 2012-2015 välillä sekä koko ajanjaksolla. Vuosina 2008-2011 neliöhinnat ovat korkeammat koko pääkaupunkiseudulla vuonna 1959 tai sitä ennen rakennetuissa asunnoissa. Tämän lisäksi vuosien 1960-1969 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa vain yksioiden hinnat ja vuosien 1970-1979 välisenä aikana rakennetuissa kaksioissa neliöhinnat ovat korkeammat metroradan varren alueilla Espoossa. Myös vuosien 1980-1989 välisenä aikana rakennetuissa kaksioissa on eroa koko pääkaupunkiseudun neliöhintojen ollessa korkeammat. Vuosina 2012-2015 neliöhinnat ovat nousseet Espoossa siten, että yhä useampi neliöhinta on koko pääkaupunkiseudun neliöhintaa korkeampi. Vuosien 1950-1959 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa kaksioiden ja kolmioiden neliöhinnat ovat korkeampia Espoon alueilla. Myös vuosien 1960-1969 välisenä aikana rakennetuissa yksioissa neliöhinnat ovat Espoossa korkeammat. Vuosien 1970-1979 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa vain kaksioiden neliöhinnat jäivät koko pääkaupunkiseudun neliöhintoja pienemmiksi. Koko ajanjaksolla neliöhinnat ovat pienempiä Espoon alueilla vuonna 1959 tai sitä ennen rakennetuissa asunnoissa. Vuosien 1960-1979 välisenä aikana vain yksioiden neliöhinnat ovat korkeampia kuin koko pääkaupunkiseudulla. Vuosien 1990-1999 välisenä aikana taas yksioiden hinnat jäivät koko pääkaupunkiseutua pienemmiksi muiden ollessa isompia.

Metroradan Espoon alueiden hintakehitystä tutkiessa havaitaan, miten vuosina 2008-2011 kolmioiden ja sitä isompien asuntojen hinnat ovat pudonneet vuosien 1950-1959 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Espoon alueen metroradan varren muutoksissa poik-

keavaa on muihin alueisiin verrattuna se, miten vain vuosien 1950-1959 välisenä aikana rakennettujen kaksioiden sekä vuosien 1970-1979 välisenä aikana ja vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennettujen kaikkien asuntojen hinnat ovat pudonneet, kun muilla alueilla hinnat ovat pudonneet useammassa tapauksissa. Huomion arvoista on myös, miten vuosien 1960-1969 välisenä aikana rakennettujen kaksioiden sekä vuosien 1950-1959 välisenä aikana rakennettujen kolmioiden tai sitä isompien asuntojen hinnat ovat nousseet enemmän vuosina 2012-2015 kuin vuosina 2008-2011. (Liite 7.)

Vuosina 2008-2011 yksiöiden ylivoimaisesti suurin muutosprosentti on vuosien 1950-1959 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa, kun vuosina 2012-2015 kilpailu suurimmasta muutoksesta on huomattavasti kovempaa ja suurin muutos on vuosien 1970-1979 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Jälkimmäisellä ajanjaksolla muutosprosentit mahtuvat 9,2 %-yksikön sisään. Koko ajanjaksolla suurin muutosprosentti on vuosien 1960-1969 välisenä aikana rakennetuissa yksiöissä. Vain vuosina 2008-2011 yksiöiden suurin muutosprosentti on suurempi kuin koko pääkaupunkiseudun yksiöiden saman ajan muutosprosentti, eli yksiöiden hinnat ovat metroradan Espoon alueilla nousseet vähemmän kuin koko pääkaupunkiseudulla.

Yksiöiden pienin muutosprosentti on 0,0 % vuosien 1990-1999 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa, mikä johtuu siitä, että kyseisillä ajanjaksoilla ei yksiöiden kauppvoja ole tehty kuin yhtenä vuonna. Koko ajanjaksoa tarkastellessa huomataan kuitenkin, miten yksiöissä pienin muutos on tapahtunut vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa. Vuosien 2012-2015 muutosprosentteja lukuun ottamatta länsimetron Espoon alueilla on kasvu ollut yksiöiden neliöhinnossa pienempää kuin koko pääkaupunkiseudulla.

Metroradan Espoon alueiden kaksioiden suurimpia muutoksia tutkiessa havaitaan, miten kaksioiden hinnat ovat nousseet selkeästi enemmän kuin koko pääkaupunkiseudulla. Vuosina 2008-2011 kaksioiden, jotka on rakennettu vuosien 1950-1959 välisenä aikana, hinnat ovat nousseet jopa 33,9 % mikä on saman ajanjakson kaksioiden suurin muutos. Vuosina 2012-2015 suurin muutos on vuosien 1960-1969 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa sekin 5,1 %-yksikköä suurempi kuin koko pääkaupunkiseudun suurin kaksioiden muutos. Koko ajanjaksoa tarkastellessa havaitaan, miten vuosien 1950-1959 välisenä aikana rakennettujen kaksioiden neliöhinnat ovat nousseet jopa 65,4 % kun koko pääkaupunkiseudulla jäädyään 44,5 %:iin.

Kaksioiden pienin muutos metroradan Espoon alueella on kaikilla tarkasteluajanjaksoilla lähellä toisiaan. Pienimmillään vuosina 2008-2011 ja koko ajanjaksolla vuonna 1949 tai sitä ennen rakennettuja kaksioiden muutos on 0,0 % mikä johtuu siitä, ettei kaksioiden

kauppoja ole tehty kuin yhtenä vuonna kyseisellä ajanjaksolla. Vuosina 2012-2015 pienin muutos on vuosien 1950-1959 välisenä aikana rakennetuissa kaksioissa, joissa hinnat ovat pudonneet -0,7 %. Tämä on myös ajanjakso, jolloin pienin kasvu metroradan varren alueilla Espoossa on ollut suurempi kuin koko pääkaupunkiseudun pienin kaksioiden kasvuprosentti.

Metroradan varren alueilla Espoossa kolmioiden ja sitä isompien asuntojen hinnat ovat nousseet vuosina 2008-2011 eniten vuosien 1970-1979 aikana rakennetuissa asunnoissa, mutta kuitenkin selkeästi vähemmän kuin pienempien asuntojen tai koko pääkaupunkiseudulla isojen asuntojen hinnat ovat nousseet enimmillään. Vuosina 2012-2015 kolmioiden ja isompien asuntojen hinnat ovat nousseet enimmillään selkeästi enemmän kuin pienemmissä asunnoissa tai koko pääkaupunkiseudulla isoissa asunnoissa. Tällöin eniten ovat nousseet isoissa asunnoissa vuosien 1980-1989 aikana rakennetut asunnot. Koko ajanjaksolla on hieman yllättäen eniten nousseet vuosien 1950-1959 aikana rakennettujen asuntojen hinnat, vaikka vuosina 2008-2011 tämän ikäisten asuntojen hinnat ovat pudonneet. Isojen asuntojen hinnat ovat nousseet lähes saman verran kuin yksiöiden hinnat ja 4,8 %-yksikköä enemmän kuin koko pääkaupunkiseudulla.

Pienimmillään kolmioiden ja sitä isompien asuntojen hinnat ovat pudonneet -3,7 % vuonna 2008-2011 juurikin vuosien 1950-1959 aikana rakennetuissa isoissa asunnoissa. Tämä on huomattavasti pienempi muutos kuin koko pääkaupunkiseudulla pienin neliöhintojen muutos isoissa asunnoissa tällä ajanjaksolla. Vuosina 2012-2015 kolmioiden ja sitä isompien asuntojen hinnat ovat pienimmillään nousseet vain 2,1 % vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa. Huomattavaa on, miten pienin muutosprosentti tällä ajanjaksolla on selkeästi isompi kuin muissa asunnoissa samalla alueella tai kolmioissa ja sitä isommissa asunnoissa koko pääkaupunkiseudulla. Koko ajanjaksoa tarkastellessa, havaitaan, miten isojen asuntojen hinnat metroradan varren alueilla Espoossa eivät ole pienimmillään nousseet eivätkä pudonneet, mikä johtuu siitä, että vuonna 1949 tai sitä ennen rakennetuista asunnoista on tehty aineiston mukaan kauppoja vain yhtenä vuonna, jolloin muutosta ei ole tapahtunut.

Metroradan varren alueilla Espoossa kaikkien asuntojen muutosprosentit ovat olleet vuosina 2008-2011, 2012-2015 sekä koko ajanjaksolla suurimmillaankin pienempiä kuin koko pääkaupunkiseudulla. Vuosina 2008-2011 suurin muutosprosentti, vuosien 1950-1959 rakennetuissa asunnoissa muutos jää vain prosenttiyksikön päähän koko pääkaupunkiseudun suurimmasta kasvusta. Vuosina 2012-2015 muutos on suurimmillaan selkeästi pienempi kuin koko pääkaupunkiseudulla kaikkien asuntojen muutosprosentti. Tämän ajanjakson suurimman muutosprosentin omaavat asunnot on rakennettu vuosien 1960-

1969 välisenä aikana. Koko ajanjaksolla suurin muutosprosentti vuosien 1950-1959 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa jää koko pääkaupunkiseudun suurimmasta kasvusta jopa 9,3 %-yksikköä.

Espoo alueella kaikkien asuntojen hinnat eivät ole pienimmillään muuttuneet mihinkään vuosina 2008-2011 sekä koko ajanjaksoa tarkastellessa. Pienimmän muutoksen omaavat asunnot on rakennettu vuonna 1949 tai sitä ennen. Sen sijaan vuosina 2012-2015 asuntojen hinnat ovat pienimmillään pudonneet -10,6 % vuosien 1970-1979 välisen aikana rakennetuissa asunnoissa. Olipa tarkasteluajanjakso mikä hyvänsä, Espoossa metroradan varren alueilla kaikkien asuntojen muutosprosentit ovat olleet pienimmillään pienempiä kuin koko pääkaupunkiseudulla samoina ajanjaksoina.

Metroradan varren alueilla Espoossa vuosina 2008-2011 neliöhintojen muutokset ovat olleet huomattavasti useammin pienempiä kuin koko pääkaupunkiseudulla saman ikäisissä ja kokoisissa asunnoissa verrattaessa vuosiin 2012-2015. Yksiöiden ja kaksioiden neliöhintojen muutokset ovat olleet metroradan varren alueilla Espoossa isompia vain vuosien 1950-1959 välisenä valmistuneissa asunnoissa. Kolmioiden muutokset ovat olleet suurempia vuosien 1970-1989 välisenä aikana sekä vuonna 2000 tai sen jälkeen valmistuneissa asunnoissa. Kaikkien asuntojen muutosprosentteissa metroradan varren alueilla Espoossa jäädään koko pääkaupunkiseudun muutoksia pienemmiksi.

Vuosina 2012-2015 neliöhintojen muutokset huomattavasti suurempia metroradan varren alueilla Espoossa kuin koko pääkaupunkiseudulla verrattaessa vuosien 2008-2011 välisen ajan muutosprosentteihin. Yksiöissä muutosprosentit ovat olleet suurempia metroradan varren alueilla Espoossa vuosien 1970-1989 välisenä aikana sekä vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa. Kaksioissa muutokset ovat olleet suurempia vuosien 1650-1999 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Kolmioissa ja sitä isommissa asunnoissa muutokset ovat olleet suurempia vuonna 1959 tai sitä ennen rakennetuissa sekä vuosien 1980-1999 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Kaikkien asuntojen muutosprosentit ovat olleet suurempia vain vuosien 1960-1969 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa.

Koko ajanjaksolla muutosprosentit ovat olleet metroradan varren alueilla Espoossa suurempia kuin koko pääkaupunkiseudulla yhä useammassa tapauksessa. Yksiöiden muutosprosentit ovat olleet suurempia metroradan varren alueilla Espoossa vuosien 1960-1979 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Kaksioiden ja kolmioiden tai sitä isompien asuntojen muutosprosentit ovat olleet suurempia vuosien 1950-1999 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Kaikkien asuntojen muutoksissa metroradan varren alueiden

muutokset ovat suurempia vuosien 1960-1979 välisenä aikana sekä vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa.

Länsimetron varrella Espoossa vapaarahoitteisten vanhojen kerrostaloasuntojen kauppvoja on tehty koko ajalla 7 329 kappaletta. Vuosina 2008-2011 kauppvoja on tehty yhteensä hieman vajaa 500 kappaletta enemmän kuin vuosina 2012-2015. Kaikista Espoon alueen asuntokaupoista lukumäärällisesti eniten on tehty kolmioiden ja sitä isompien asuntojen kauppvoja. Koko pääkaupunkiseudun vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen asuntokaupoista yksiöiden kauppvojen osuus Espoon alueella metroradan varrella on 3,6 %, kaksioiden osuus 6,4 % ja kolmioiden tai sitä isompien asuntojen osuus 8,9 %. Kokonaismäärältään osuus asuntokaupoista on 6,6 % koko pääkaupunkiseudun asuntokaupoista. Eniten asuntokauppvoja on tehty vuosien 1970-1979 välisenä aikana rakennetuista asunnoista. (Liite 8.)

4.2.4 Vanha metro

Koko vanhan metron linja käsittää Helsingin postinumeralueet pois lukien Lauttasaari ja Vattuniemi. Helsingin postinumeralueiden lisäksi vanhan metron alueisiin kuuluu Länsimäki Vantaalta.

Vanhan metroradan varren alueiden neliöhintoja tutkiessa havaitaan, miten kalleimmat neliöhinnat ovat asunnoissa, jotka on rakennettu vuonna 1949 tai sitä ennen. Myös halvimmat neliöhinnat ovat kaikissa tapauksissa vuosien 1970-1979 aikana rakennetuissa asunnoissa. Toinen erityinen havainto on se, miten paljon vuosina 1960-1969 rakennettujen yksiöiden neliöhinnat ovat vuosina 2012-2015 kalliimpia verrattuna isojen asuntojen neliöhintoihin. Eroa yksiöiden ja isojen asuntojen neliöhinnoissa on jopa 1 715 euroa, joka on hurja ero. (Liite 6.)

Vanhan metroradan varren alueilla on myös huomattavissa selkeää kasvua vuosista 2008-2011 vuosiin 2012-2015. Vuosina 2008-2011 kalleimmat neliöhinnat ovat 4 500 euron molemmin puolin, kun vuosina 2012-2015 neliöhinnat ovat nousseet ollen 5 500 euron molemmin puolin. Koko metroradan tavoin kalleimpien neliöhintojen rakennusvuosien neliöhinnoissa havaitaan, miten yksiöiden neliöhintojen jälkeen toiseksi kalleimmat neliöhinnat ovat kolmioissa ja sitä isommissa asunnoissa eikä suinkaan kaksioissa.

Myös halvimmista neliöhinnoista on havaittavissa kasvua, vaikka kasvu ei olekaan yhtä voimakasta kuin kalleimmissa neliöhinnoissa. Halvemmat neliöhinnat ovat kuitenkin lähes poikkeuksetta korkeampia kuin koko pääkaupunkiseudulla halvimmat neliöhinnat. Poik-

keuksena tässä on vain vuosina 2008-2011 kolmioiden ja sitä isompien asuntojen halvimmat neliöhinnat, jotka jäävät vain hieman pienemmiksi kuin koko pääkaupunkiseudulla. Halvimmissa neliöhinnoissa neliöhinnat ovat korkeampia yksiöissä kuin sitä isommissa asunnoissa.

Neliöhintoja tutkiessa, havaittavaa on, miten ero halvimman ja kalleimman neliöhinnan välillä vanhan metron alueella on huomattavasti isompi kuin muilla alueilla. Halvimman ja kalleimman neliöhinnan välinen ero on kasvanut vuosista 2008-2011 vuosiin 2012-2015 merkittävästi. Vuosina 2008-2011 halvimman ja kalleimman vuosikymmenen neliöhintojen yksiöiden ero on 1 799 euroa, kaksioiden 1 946 euroa, kolmioiden tai isompien asuntojen 2 347 euroa ja kaikkien asuntojen 1 886 euroa. Vuosien 2012-2015 halvimman ja kalleimman vuosikymmenen neliöhintojen ero yksiöissä oli 2 187 euroa, kaksioissa 2 569 euroa, kolmioissa tai isommissa asunnoissa 2 899 euroa ja kaikissa asunnoissa 2 553 euroa. Näiden vuosien välillä halvimman ja kalleimman neliöhinnan välinen ero on kasvanut yksiöissä 388 euroa, kaksioissa 623 euroa, kolmioissa ja isommissa asunnoissa 532 euroa sekä kaikissa asunnoissa 667 euroa.

Tarkasteltaessa vanhan metroradan alueiden neliöhintoja eri vuosikymmeninä rakennetuissa asunnoissa, havaitaan, että vain yksittäisten asuntojen neliöhinnat ovat koko pääkaupunkiseudulla korkeammat kuin saman ikäisissä asunnoissa vanhan metroradan alueilla. Tässäkin on eroa vuosien 2008-2011 ja 2012-2015 välillä sekä koko ajanjaksolla. Vuosina 2008-2011 neliöhinnat ovat korkeammat koko pääkaupunkiseudulla vuosien 1950-1959 ja 1990-1999 välisenä aikana rakennetuissa yksiöissä. Kolmioissa ja sitä isommissa asunnoissa koko pääkaupunkiseudun neliöhinnat ovat korkeammat vuosien 1960-1979 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Vuosina 2012-2015 neliöhinnat ovat nousseet vanhan metroradan varren alueilla siten, että vain vuosien 1960-1969 välisenä aikana rakennetuissa kolmioissa tai sitä isommissa asunnoissa neliöhinta on metroradan varren alueilla pienempi. Myös koko ajanjaksolla neliöhinnat ovat vanhan metroradan varren alueilla pienemmät vuosien 1960-1969 välisenä aikana rakennetuissa kolmioissa ja sitä isommissa asunnoissa.

Vanhan metroradan varren alueiden muutoksia tarkastellessa havaitaan, miten vuosina 2008-2011 ja 2012-2015 yksiöiden muutosprosentit sijoittuvat koko pääkaupunkiseudun yksiöiden muutosprosenttien ääripäiden väliin. Kuitenkaan koko ajanjaksoa tarkastellessa yksiöiden muutosprosentit vanhan metroradan varren alueilla eivät mahdu koko pääkaupunkiseudun yksiöiden muutosprosenttien ääripäiden väliin. Muutosprosentit ovat yhtä poikkeusta lukuun ottamatta suuremmat vuosina 2008-2011 kuin vuosina 2012-2015.

Tämän poikkeuksen tekee vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetut kolmiot ja sitä isommat asunnot. (Liite 7.)

Yksiöiden muutosprosentit vuosina 2008-2011 ovat suurimmillaan lähes yhtä suuret vuonna 1949 tai sitä ennen rakennetuissa asunnoissa sekä vuosien 1950-1959 aikana rakennetuissa yksiöissä. Ero näiden välillä on vain 0,1 %-yksikköä vuosien 1950-1959 välisenä aikana rakennettujen asuntojen hyväksi. Vuosina 2012-2015 ero on selkeämpi ja suurimman muutosprosentin omaavat asunnot on rakennettu vuosien 1950-1959 välisenä aikana, jolloin on rakennettu myös koko ajanjaksolla suurimman muutosprosentin omaavat yksiöt. Koko ajanjaksolla yksiöiden hintojen muutosprosentti on 51,7 % joka on 3,7 %-yksikköä korkeampi koko pääkaupunkiseudun yksiöiden muutosprosenttia.

Yksiöiden pienimmät muutosprosentit pysyttelevät positiivisina. Vuosina 2008-2011 yksiöiden pienin muutosprosentti on 16,2 %, joka on suurempi kuin vuosina 2012-2015 suurin yksiöiden muutosprosentti samalla alueella. Pienimmät yksiöiden muutokset vanhan metroradan alueilla on vuosien 1960-1969 aikana rakennetuissa sekä vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa. Vuosina 2012-2015 pienin muutosprosentti yksiöissä on vuosien 1980-1989 aikana rakennetuissa yksiöissä. Kolmen pienimmän muutosprosentin ero ei kuitenkaan ole kuin 0,7 %-yksikköä ja suurimman ja pienimmän muutosprosentin ero on vain 7,3 %-yksikköä. Koko ajanjaksolla pienin muutosprosentti on 15,7 % vuosien 1990-1999 aikana rakennetuissa asunnoissa. Tämä jää 8,9 %-yksikköä pienemmäksi kuin koko pääkaupunkiseudun kaikkien yksiöiden matalin muutosprosentti.

Kaksioiden suurimmat muutosprosentit ovat suurimmillaan isompia kuin koko pääkaupunkiseudun kaksioiden suurimmat muutokset. Vuosina 2008-2011 suurin muutos on tapahtunut vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa kaksioissa, joissa muutos on 28,3 % jolloin eroa koko pääkaupunkiseudun kaksioiden muutokseen kertyy 5,9 %-yksikköä. Vuosina 2012-2015 suurin kasvu on vuosien 1960-1969 välisenä aikana rakennetuissa kaksioissa. Ero koko pääkaupunkiseudun kaksioiden hintojen muutokseen on hieman pienempi kuin vuosina 2008-2011, mutta eroa on silti 2,2 %-yksikköä. Koko ajanjaksolla kaksioiden suurin muutos on tapahtunut vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa kaksioissa, joiden muutos on 50,1 % kun koko pääkaupunkiseudulla suurin kaksioiden muutos on 44,5 %.

Kaksioiden pienimmät muutosprosentit ovat pienemmät kuin koko pääkaupunkiseudulla vastaavina ajanjaksoina kaksioiden muutosprosentit eli koko pääkaupunkiseudulla kaksioiden hinnat ovat kasvaneet tasaisemmin kuin vanhan metroradan varren alueilla. Vuosina 2008-2011 kaksioiden pienin muutosprosentti vanhan metroradan varren alueilla on

vuosina 1990-1999 rakennetuissa kaksioissa, joiden muutosprosentti on 12,7 %. Eroa koko pääkaupunkiseudun kaksioiden pienimpään muutosprosenttiin kertyy 2,5 %-yksikköä. Vuosina 2012-2015 ero vanhan metroradan varren alueiden kaksioiden ja koko pääkaupunkiseudun kaksioiden pienimpien muutosprosenttien välillä on suurempi. Vanhan metroradan varren alueilla kaksioiden muutosprosentti on pienimmillään ollut -10,0 % kun koko pääkaupunkiseudulla kaksioiden pienin muutosprosentti on ollut -3,2 %. Koko ajanjaksolla kaksioissa pienin muutosprosentti on ollut vuosien 1980-1989 välisenä aikana rakennetuissa kaksioissa, joissa muutos on ollut vain 7,3 %.

Vanhan metroradan varren alueilla kolmioiden tai sitä isompien asuntojen hinnat ovat nousseet vuosina 2008-2011 eniten vuosien 1990-1999 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Isojen asuntojen muutosprosentti 33,2 % on samalla myös tämän ajanjakson suurin muutosprosentti minkä tahansa kokoisissa asunnoissa ja selkeästi isompi kuin koko pääkaupunkiseudulla samalla ajanjaksolla isojen asuntojen suurin muutosprosentti. Vuosina 2012-2015 isojen asuntojen suurin muutosprosentti 16,9 % on vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa. Aiemman ajanjakson tavoin tämä on myös suurin yksittäinen muutosprosentti minkä kokoisissa asunnoissa hyvänsä. Suurin muutosprosentti on lähes kaksinkertainen koko pääkaupunkiseudun isojen asuntojen muutosprosenttiin verrattuna samalla ajanjaksolla. Koko ajanjaksolla eniten isojen asuntojen hinnat ovat nousseet vuosien 1980-1989 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa jääden kuitenkin pienempien asuntojen koko ajanjakson suurimpia muutosprosentteja pienemmäksi. Tästä huolimatta vanhan metroradan varren alueilla hinnat ovat nousseet suurimmillaan enemmän kuin koko pääkaupunkiseudulla isojen asuntojen hinnat enimmillään.

Myös vanhan metroradan varren alueilla kolmioiden ja sitä isompien asuntojen hinnat ovat pienimmillään kasvaneet vuosina 2008-2011 ja pudonneet vuosina 2012-2015. Koko ajanjaksolla pienin muutos on tästä huolimatta selkeästi positiivinen eli hinnat ovat nousseet pienimmilläänkin, vaikka jälkimmäisinä vuosina pienimmillään hinnat putosivat. Vuosina 2008-2011 pienin muutosprosentti on vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa jääden vain 0,5 %-yksikköä pienemmäksi kuin koko pääkaupunkiseudulla isojen asuntojen muutosprosentti. Vuosina 2012-2015 muutosprosentti isoissa asunnoissa putosi - 6,4 %:iin vuosien 1980-1989 aikana rakennetuissa asunnoissa jääden selkeästi pienemmäksi kuin koko pääkaupunkiseudun pienin muutosprosentti. Vaikka muutosprosentti oli vuosina 2012-2015 suurin vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa, koko ajanjaksolla tämän ikäisten asuntojen muutosprosentti jää pienimmäksi ollen kuitenkin koko pääkaupunkiseudun pienintä kasvuprosenttia suurempi.

Vanhan metroradan varren alueiden kaikkien asuntojen suurimpien muutosprosenttien omaavien asuntojen rakennusvuosikymmenet vaihtelevat jokaisella tarkasteluajanjaksolla. Vuosina 2008-2011 suurimman muutosprosentin omaavat asunnot on rakennettu vuosien 1970-1979 välisenä aikana, jolloin muutos on ollut suurimmillaan 1,7 %-yksikköä suurempi kuin koko pääkaupunkiseudulla samalla ajanjaksolla kaikkien asuntojen suurin muutosprosentti. Vuosina 2012-2015 suurin muutosprosentti on vuosien 1990-1999 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Tämä muutos on huomattavasti pienempi kuin aiemmalla ajanjaksolla ja vain hieman isompi kuin koko pääkaupunkiseudulla kaikkien asuntojen suurin muutosprosentti. Koko ajanjaksolla kaikkien asuntojen suurin muutosprosentti on vuosien 1950-1959 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa, ollen 49,1 % ja vain 0,9 %-yksikköä suurempi kuin koko pääkaupunkiseudun kaikkien asuntojen suurin muutosprosentti.

Vanhan metroradan varren alueiden kaikkien asuntojen pienin muutosprosentti pysyy pienimmilläänkin positiivisena toisin kuin vuosina 2012-2015 länsimetron kummankin vaiheen pienin muutosprosentti. Vuosina 2008-2011 vanhan metroradan varren alueiden pienimmän muutosprosentin omaavat asunnot on rakennettu vuosien 1960-1969 välisenä aikana. Tämän ajanjakson pienin muutosprosentti jää 1,8 %-yksikköä pienemmäksi kuin koko pääkaupunkiseudun kaikkien asuntojen pienin muutosprosentti. Vuosina 2012-2015 nähdään, miten edellisen ajanjakson suurimman muutosprosentin omaavien asuntojen muutosprosentti on tämän ajanjakson pienin ollen kuitenkin 0,8 %-yksikköä suurempi kuin koko pääkaupunkiseudulla kaikkien asuntojen pienin muutosprosentti. Koko ajanjaksoa tarkastellessa havaitaan, kuinka pienimmän muutosprosentin omaavat asunnot on rakennettu vuonna 2000 tai sen jälkeen. Vanhan metroradan varren alueiden kaikkien asuntojen pienin muutosprosentti on 28,1 % ollen 4,2 %-yksikköä suurempi kuin koko pääkaupunkiseudun kaikkien asuntojen pienin muutosprosentti.

Vuosina 2008-2011 neliöhintojen muutokset ovat olleet vanhan metroradan varren alueilla huomattavasti useammin pienempiä kuin koko pääkaupunkiseudulla saman ikäisissä ja kokoisissa asunnoissa verrattuna vuosiin 2012-2015. Yksiöiden neliöhintojen muutokset ovat olleet koko metroradan varren alueilla isompia vain vuonna 1949 tai sitä ennen valmistuneissa asunnoissa, vuosien 1980-1989 välisenä aikana sekä vuonna 2000 tai sen jälkeen valmistuneissa asunnoissa. Kaksiöiden muutosprosentit ovat olleet isompia vain vuonna 1959 tai sitä ennen valmistuneissa asunnoissa. Kolmiöiden muutokset ovat olleet suurempia vuonna 1949 tai sitä ennen valmistuneissa asunnoissa sekä vuosien 1960-1969 ja 1980-1999 välisenä aikana valmistuneissa asunnoissa. Kaikkien asuntojen muutosprosentit ovat olleet suurempia vuonna 1949 tai sitä ennen valmistuneissa asunnoissa sekä vuosien 1970-1999 välisenä aikana valmistuneissa asunnoissa.

Vuosina 2012-2015 neliöhintojen muutokset ovat olleet useammin suurempia vanhan metroradan varren alueilla kuin koko pääkaupunkiseudulla. Yksiöissä muutosprosentit ovat olleet pienempiä metroradan varren alueilla vuosina 1960-1969 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Kaksioissa muutokset ovat olleet pienempiä vuosien 1950-1959 sekä 1970-1999 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Kolmioissa ja sitä isommissa asunnoissa muutokset ovat olleet pienempiä vuosien 1950-1959 ja 1980-1989 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Kaikkien asuntojen muutosprosentit ovat olleet pienempiä vuonna 1959 tai sitä ennen valmistuneissa asunnoissa, vuosien 1980-1989 välisenä aikana sekä vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa.

Koko ajanjaksolla muutosprosentit ovat olleet vanhan metroradan varren alueilla suurempia yhä useammassa tapauksessa. Yksiöiden muutosprosentit ovat olleet pienempiä vain vuosien 1960-1969 sekä 1990-1999 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Kaksioiden muutosprosentit ovat olleet pienempiä vuosien 1950-1959 sekä 1970-1989 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Kolmioissa ja isommissa asunnoissa muutokset ovat olleet pienempiä vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa. Kaikkien asuntojen muutoksissa metroradan varren alueiden muutokset jäävät pienemmiksi vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa.

Koko metroradan varren alueiden vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen kauppojen lukumäärät ovat selkeästi suuremmat kuin koko länsimetron molempien vaiheiden kauppojen lukumäärät yhteensä. Vanhan metroradan varren alueilla vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen kauppota on tehty vuosina 2008-2015 yhteensä 32 096 kappaletta, mikä on 28,8 % kaikista pääkaupunkiseudun kerrostaloasuntojen kaupoista. Yksiöiden kauppota on tehty jopa 44,0 % koko pääkaupunkiseudun kaupoista. Kaksioissa ja kolmioissa tai sitä isommissa asunnoissa määrät ovat prosentuaalisesti pienempiä, vaikka määrällisesti kaksioiden kauppota on tehty enemmän kuin yksiöiden kauppota. Kaksioiden kaupoista 27,0 % ja kolmioiden tai isompien asuntojen kaupoista 21,4 % koko pääkaupunkiseudun kaupoista on tehty vanhan metroradan varren alueilla. Eniten kauppota on tehty vuonna 1949 tai sitä ennen valmistuneista yksiöistä ja kaksioista mutta kolmioista ja sitä isommista asunnoista suurin kauppojen lukumäärä on vuosien 1960-1969 välisen aikana rakennetuissa asunnoissa. Vuosina 2008-2011 kauppota on tehty 1 672 kappaletta enemmän kuin vuosina 2012-2015. (Liite 8.)

4.2.5 Länsimetron ensimmäinen vaihe

Länsimetron ensimmäinen vaihe käsittää Helsingistä Lauttasaaren ja Vattuniemen sekä Espoosta Tapiolan, Länsikorkeen ja Hakalehdon, Otaniemen, Niittykummun ja Matinkylän alueet.

Länsimetron ensimmäisen vaiheen alueiden neliöhintoja tarkasteltaessa huomataan, miten vuosina 2008-2011 neliöhinnoiltaan kalleimmat kaksiot, kolmiot ja sitä suuremmat asunnot sekä saman ajanjakson kaikki asunnot on rakennettu vuonna 2000 tai sen jälkeen. Muiden asuntojen ja ajanjaksojen kalleimmat neliöhinnat ovat ennen vuotta 1949 rakennetut asunnot. Halvimpien neliöhintojen vuosikymmenissä on enemmän hajontaa. Vuosina 2008-2011 sekä koko tarkasteluajanjaksolla halvimmat yksiöiden ja kaksioiden neliöhinnat ovat asunnoissa, jotka on rakennettu vuosina 1980-1989. Kolmioiden ja isompien asuntojen halvimmat neliöhinnat ovat vuosina 1990-1999 rakennetuissa asunnoissa. Tästä poiketen kaikkien asuntojen halvimmat neliöhinnat ovat kuitenkin vuosina 1970-1979 rakennetuissa asunnoissa. Vuosien 2012-2015 aikana yksiöiden ja kaksioiden halvimmat neliöhinnat löytyvät asunnoista, jotka on rakennettu vuosina 1980-1989 ja kolmioiden ja sitä suurempien sekä kaikkien asuntojen halvimmat löytyvät vuosina 1970-1979 rakennetuista asunnoista. (Liite 6.)

Länsimetron ensimmäisen vaiheen alueilla on kasvu ollut tarkasteltavista alueista lähes voimakkainta vuosista 2008-2011 vuosiin 2012-2015. Länsimetron ensimmäisen vaiheen kalleimpien neliöhintojen kasvu on ollut keskimäärin suurempaa kuin koko pääkaupunkiseudun kalleimpien hintojen keskimääräinen kasvu, kun Espoon alueen kalleimpien neliöhintojen kasvu jää alle pääkaupunkiseudun keskimääräisen kasvun. Vuosina 2008-2011 kalleimmat neliöhinnat ovat olleet lähellä 4 500 euroa kun vuosina 2012-2015 kalleimmat ovat olleet hiukan vajaata 5 500 euroa eli kasvua on tapahtunut noin 1 000 euron verran. Vuosien 2012-2015 aikana huomataan, miten vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa kaksioiden neliöhinnat nousevat korkeimmiksi, kun muissa tapauksissa yksiöiden hinnat ovat korkeampia kuin isompien asuntojen neliöhinnat.

Myös halvimmissa neliöhinnoissa on kasvua havaittavissa vuosien 2008-2011 ja vuosien 2012-2015 välillä. Vuosien 2008-2011 halvimpien neliöhintojen pyöriessä 3 000 euron molemmin puolin, vuosina 2012-2015 halvimmat neliöhinnat ovat nousseet kalleimpiin neliöhintoihin verrattuna vähemmän ollen 4 000 euron molemmin puolin.

Ero halvimman ja kalleimman vuosikymmenen neliöhintojen välillä on myös länsimetron ensimmäisen vaiheen alueella kasvanut. Vuosien 2008-2011 välisellä ajalla halvimman ja

kalleimman vuosikymmenen neliöhintojen ero oli yksiöissä 1 191 euroa, kaksioissa 1 337 euroa, kolmioissa ja isommissa asunnoissa 1 361 euroa sekä kaikissa asunnoissa 835 euroa. Vuosina 2012-2015 halvimman ja kalleimman vuosikymmenen neliöhintojen välinen ero oli yksiöissä 1 238 euroa, kaksioissa 2 058 euroa, kolmioissa ja isommissa asunnoissa 1 611 euroa sekä kaikissa asunnoissa 1 422 euroa. Ero tällä välillä oli kasvanut halvimman ja kalleimman alueen välillä yksiöissä 47 euroa, kaksioissa 721 euroa, kolmioissa ja isommissa asunnoissa 250 euroa sekä kaikissa asunnoissa 587 euroa.

Tarkasteltaessa länsimetron ensimmäisen vaiheen alueiden neliöhintoja eri vuosikymmeninä rakennetuissa asunnoissa, havaitaan, että kaikkein vanhimmissa eli vuonna 1949 tai sitä ennen valmistuneissa asunnoissa neliöhinnat ovat koko pääkaupunkiseudulla korkeammat kuin länsimetron ensimmäisen vaiheen alueilla. Tämän lisäksi vuosina 2008-2011 ja koko tarkasteluajanjaksolla vuosien 1990-1999 välisenä aikana rakennettujen kolmioiden ja sitä isompien asuntojen neliöhinnat ovat pienemmät kuin koko pääkaupunkiseudulla saman ikäisten ja kokoisten asuntojen neliöhinnat.

Länsimetron ensimmäisen vaiheen muutosprosentteja tarkastellessa havaitaan, miten vain kolmena eri vuosikymmenenä rakennettujen isojen asuntojen hinnat sekä vuonna 1949 tai sitä ennen rakennettujen kaikkien asuntojen hinnat ovat nousseet vuosina 2012-2015 enemmän kuin vuosina 2008-2011. Samalla havaitaan myös, miten muutosprosentteihin mahtuu sekä suurimpia että pienimpiä eri alueiden saman kokoisten asuntojen muutosprosentteja. Erityisesti vuosina 2012-2015 mukaan mahtuu suurimpia muutosprosentteja. (Liite 7.)

Vuosina 2008-2011 yksiöiden suurin muutosprosentti länsimetron ensimmäisen vaiheen alueilla on vuosien 1950-1959 välisenä aikana rakennetuissa yksiöissä jonka jälkeen seuraavaksi suurimpaan muutosprosenttiin on peräti 8,8 %-yksikköä. Suurin muutosprosentti on 36,1 % joka on 9,5 %-yksikköä suurempi kuin koko pääkaupunkiseudun yksiöiden suurin muutosprosentti tällä ajanjaksolla. Vuosina 2012-2015 suurin muutosprosentti on vuonna 1949 tai sitä ennen rakennetuissa asunnoissa, joka on samalla myös ajanjakson yksiöiden suurin muutosprosentti kaikilla alueilla. Huomattavaa on kuitenkin, miten länsimetron ensimmäisen vaiheen yksiöiden suurin muutosprosentti jää pienemmäksi kuin koko pääkaupunkiseudun suurin yksiöiden muutosprosentti tällä ajanjaksolla. Koko ajanjaksolla suurin muutosprosentti länsimetron ensimmäisen vaiheen alueilla on vuosein 1960-1969 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa, joissa muutos on 46,0 % jääden 2 %-yksikön päähän koko pääkaupunkiseudun yksiöiden suurimmasta muutosprosentista.

Yksiöiden pienin muutosprosentti painuu vuosina 2012-2015 negatiiviseksi ollen kuitenkin koko ajanjaksolla pienimmilläänkin positiivinen. Vuosina 2008-2011 pienimmän muutosprosentin omaavat yksiöt on rakennettu vuosien 1980-1989 välisenä aikana ollen kuitenkin koko pääkaupunkiseudun pienintä muutosprosenttia suurempi. Vuosina 2012-2015 pienin muutosprosentti painuu vuosien 1950-1959 välisenä aikana rakennetuissa yksiöissä -3,1 % joka on suurempi kuin koko pääkaupunkiseudun pienin yksiöiden muutosprosentti. Koko ajanjaksoa tarkastellessa pienin yksiöiden muutosprosentti länsimetron ensimmäisen vaiheen alueilla on vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa yksiöissä. Muutosprosentti on jopa 21,2 %-yksikköä pienempi kuin koko ajanjaksolla pääkaupunkiseudun yksiöiden pienin muutosprosentti.

Kaksioiden suurin muutosprosentti länsimetron ensimmäisen vaiheen alueilla jää jokaisella tarkasteluajanjaksolla koko pääkaupunkiseudun kaksioiden suurimpia muutosprosentteja pienemmäksi. Vuosina 2008-2011 suurin muutosprosentti on vuosien 1950-1959 välisenä aikana rakennetuissa kaksioissa, joissa ero koko pääkaupunkiseutuun on 2,2 %-yksikköä länsimetron toisen vaiheen alueiden hyväksi. Vuosina 2012-2015 kaksioiden suurin muutosprosentti jää lähes puoleen edellisen ajanjakson suurimmasta muutosprosentista. Tällöin kaksioiden suurin muutosprosentti länsimetron toisen vaiheen alueilla on vuosien 1980-1989 välisenä aikana rakennetuissa kaksioissa 13,6 % joka on 1,5 %-yksikköä suurempi kuin koko pääkaupunkiseudun kaksioiden suurin muutosprosentti. Koko ajanjaksolla suurimman muutosprosentin omaavat kaksiot on rakennettu vuosien 1960-1969 välisenä aikana. Suurin muutosprosentti koko ajanjaksolla länsimetron toisen vaiheen alueiden kaksioissa on 50,2 %, joka jää kaksioiden kaikkien alueiden suurimmasta muutosprosentista 15,2 %-yksikköä, mutta on kuitenkin koko pääkaupunkiseudun kaksioiden suurinta muutosprosenttia suurempi.

Kaksioiden pienin muutosprosentti länsimetron toisen vaiheen alueilla vuosina 2008-2011 on 14,0 % vuosien 1960-1969 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Tämä jää 1,2 %-yksikköä pienemmäksi kuin koko pääkaupunkiseudun pienin kaksioiden muutosprosentti, mutta eri alueiden välisistä pienimmistä kaksioiden muutosprosentteista kaikkein suurin. Vuosina 2012-2015 kaksioiden pienin muutosprosentti länsimetron ensimmäisen vaiheen alueilla vuosien 1970-1979 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa on -1,9 % joka on suurempi kuin koko pääkaupunkiseudun kaksioiden pienin muutosprosentti. Koko ajanjaksoa tarkastellessa havaitaan, miten eri alueiden pienimmistä muutosprosentteista suurin on länsimetron toisen vaiheen alueilla. Pienin muutosprosentti koko ajalla on vuosien 1990-1999 välisenä aikana rakennetuissa kaksioissa 23,0 %, joka on selkeästi suurempi kuin koko pääkaupunkiseudun kaksioiden pienin muutosprosentti.

Länsimetron ensimmäisen vaiheen alueilla kolmioiden tai sitä isompien asuntojen kohdalla havaitaan, miten kasvu on suurimmillaan ollut vuosina 2008-2011 pienempää kuin koko pääkaupunkiseudulla, mutta selkeästi suurempaa vuosina 2012-2015. Tästä huolimatta koko ajanjaksolla kolmioiden ja sitä isompien asuntojen muutosprosentti jää pienemmäksi kuin koko pääkaupunkiseudun isojen asuntojen muutos. Vuosina 2008-2011 suurimman muutosprosentin omaavat asunnot on rakennettu vuosien 1960-1969 välisenä aikana. Vuosina 2012-2015 suurin muutosprosentti on vuosien 1980-1989 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa, joka on myös koko ajanjakson isojen asuntojen suurin muutosprosentti millä tahansa alueella. Koko ajanjaksolla kaksioiden suurin muutosprosentti länsimetron ensimmäisen vaiheen alueilla on vuonna 1949 tai sitä ennen rakennetuissa asunnoissa. Isoissa asunnoissa huomioitavaa on, miten vuonna 1959 tai sitä ennen rakennetuissa asunnoissa sekä vuosien 1980-1989 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa muutosprosentti on ollut suurempi vuosina 2012-2015.

Kolmioiden ja sitä isompien asuntojen pienimpiä muutosprosentteja tutkiessa havaitaan, miten vuosina 2008-2011 pienin muutosprosentti on ollut negatiivinen ja vuosina 2012-2015 positiivinen. Vuosina 2008-2011 pienin muutosprosentti, joka jää koko pääkaupunkiseudun isojen asuntojen pienintä muutosprosentti pienemmäksi, on vuosien 1950-1959 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Vuosina 2012-2015 pienin muutosprosentti länsimetron ensimmäisen vaiheen alueilla on vuosien 1960-1969 välisenä aikana rakennetuissa sekä vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa. Huomattavaa on, miten vain metroradan varren alueilla Espoossa isojen asuntojen pienin muutosprosentti tällä ajanjaksolla on suurempi kuin länsimetron ensimmäisen vaiheen alueilla. Koko ajanjaksolla isojen asuntojen pienin muutosprosentti on 0,0 % vuosien 1990-1999 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Tämä johtuu siitä, että isojen asuntojen kauppaja on tehty vain yhtenä vuonna koko ajanjaksolla.

Länsimetron ensimmäisen vaiheen kaikkien asuntojen suurimmat muutosprosentit ovat alueen vanhimmissa asunnoissa. Vuosina 2008-2011 suurin muutosprosentti on vuosien 1950-1959 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Tällä ajanjaksolla vain länsimetron toisen vaiheen kaikkien asuntojen suurin muutosprosentti jää pienemmäksi kuin länsimetron ensimmäisen vaiheen kaikkien asuntojen suurin muutosprosentti. Vuosina 2012-2015 suurin muutosprosentti on vuonna 1949 tai sitä ennen rakennetuissa asunnoissa. Tässä havaitaan, miten kaikkien asuntojen suurin muutosprosentti länsimetron ensimmäisen vaiheen alueilla on noussut suurimmaksi kaikkien alueiden muutosprosentteista yhdessä metroradan varren Helsingin alueiden kanssa. Muutosprosentti tämän ikäisissä asunnoissa on selkeästi suurempi kuin yksikään toinen muutosprosentti tällä ajanjaksolla länsimetron ensimmäisen vaiheen alueilla. Koko ajanjaksoa tarkastellessa selviää, miten länsimet-

ron ensimmäisen vaiheen alueilla suurin muutosprosentti on vuonna 1949 tai sitä ennen rakennetuissa asunnoissa. Tämä on toiseksi suurin kaikkien asuntojen muutosprosentteista millä hyvänsä alueella, mutta jää siitä huolimatta kaikkien asuntojen suurimmasta yksittäisestä muutosprosentista 24,1 %-yksikköä.

Länsimetron ensimmäisen vaiheen alueilla kaikkien asuntojen pienimmät muutosprosentit ovat kaikilla ajanjaksoilla pienempiä kuin koko pääkaupunkiseudulla kaikkien asuntojen pienimmät muutosprosentit. Vuosina 2008-2011 länsimetron ensimmäisen vaiheen pienin muutosprosentti on vuosien 1960-1969 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa jääden 4,4 %-yksikköä koko pääkaupunkiseudun kaikkien asuntojen pienimmästä muutosprosentista. Vuosina 2012-2015 kaikkien asuntojen pienin muutosprosentti painuu negatiiviseksi vuosien 1970-1979 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa ollen -3,6 %. Koko ajanjaksolla pienin kaikkien asuntojen muutosprosentti on vuosien 1960-1969 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa ollen 18,3 %.

Vuosina 2008-2011 neliöhintojen muutokset ovat olleet huomattavasti useammin pienempiä länsimetron ensimmäisen vaiheen kuin koko pääkaupunkiseudulla saman ikäisissä ja kokoisissa asunnoissa verrattaessa vuosiin 2012-2015. Yksiöiden neliöhintojen muutokset ovat olleet länsimetron ensimmäisen varren alueilla isompia vain vuonna 1959 tai sitä ennen valmistuneissa asunnoissa sekä vuosien 1970-1979 välisenä valmistuneissa asunnoissa. Kaksiöiden muutosprosentit ovat olleet isompia vain vuosien 1970-1979 ja 1990-1999 välisenä aikana valmistuneissa asunnoissa. Kolmioiden muutokset ovat olleet suurempia vain vuosien 1960-1969 välisenä aikana valmistuneissa asunnoissa.

Vuosina 2012-2015 neliöhintojen muutokset ovat olleet yksiöissä suurempia länsimetron ensimmäisen vaiheen alueilla vuonna 1949 tai sitä ennen valmistuneissa asunnoissa, vuosina 1970-1989 välisenä aikana sekä vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa. Kaksioissa muutokset ovat olleet suurempia vuonna 1949 tai sen jälkeen valmistuneissa asunnoissa sekä vuosien 1980-1999 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Kolmioissa ja sitä isommissa asunnoissa muutokset ovat olleet suurempia vuonna 1959 tai sitä ennen valmistuneissa asunnoissa sekä vuosien 1970-1989 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Kaikkien asuntojen muutosprosentit ovat olleet suurempia vuonna 1949 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa sekä vuosien 1980-1989 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa.

Koko ajanjaksolla muutosprosentit ovat olleet länsimetron ensimmäisen vaiheen alueilla suurempia kuin koko pääkaupunkiseudulla yhä useammassa tapauksessa. Yksiöiden muutosprosentit ovat olleet pienempiä vain vuosien 1950-1959 välisenä aikana rakenne-

tuissa asunnoissa sekä vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa. Kaksioiden muutosprosentit ovat olleet pienempiä vain vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa. Kolmioissa ja isommissa asunnoissa muutokset ovat olleet pienempiä vuosien 1950-1959 välisenä aikana sekä vuonna 1970 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa. Kaikkien asuntojen muutoksissa metroradan varren alueiden muutokset jäivät pienemmiksi vuonna 1949 tai sitä ennen rakennetuissa asunnoissa, vuosien 1980-1989 välisenä aikana sekä vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa.

Länsimetron ensimmäisen vaiheen alueella kerrostaloasuntojen kauppojen lukumäärät ovat noin viidesosan koko metroradan alueiden kauppojen lukumäärästä. Eniten kauppvoja on tehty vuosina 1960-1969 rakennetuista asunnoista oli tarkasteluajanjakso mikä hyvänsä. Yksioiden kauppvoja on tehty koko ajanjaksolla vähiten. Kaksioiden kauppvoja on tehty lähes saman verran kuin kolmioiden tai sitä isompien asuntojen kauppvoja. Länsimetron ensimmäisen vaiheen alueilla asuntokauppvoja on tehty hieman alle kymmenesosa koko pääkaupunkiseudun asuntokaupoista. Määrällisesti eniten kauppvoja on tehty kaksioista, mutta prosentuaalisesti suurin kauppojen määrä koko pääkaupunkiseudun kaupoista on tehty isoista asunnoista. (Liite 8.)

4.2.6 Länsimetron toinen vaihe

Länsimetron toinen vaihe käsittää alueina Espoosta Iivisniemen, Suomenojan, Kivenlahden ja Espoonlahden. Näistä alueista Suomenojalla ei ole tehty ollenkaan vanhojen vaaraohoitteisten kerrostaloasuntojen kauppvoja, vaikka alueen pohjoisosissa asutusta onkin. Suomenojan asuinalueella on pääasiassa pientaloja, vaikka alue tunnetaan kauppan ja pienteollisuuden keskittymänä. Huomioitavaa on myös, ettei toisen vaiheen alueilla ole tehty kauppvoja ennen vuotta 1960 valmistuneista asunnoista.

Vuosien 2008-2011 aikana länsimetron toisen vaiheen alueiden kalleimmat neliöhinnat sijoittuvat yksiöissä ja kolmioissa tai isommissa asunnoissa vuosien 1990-1999 välisenä aikana rakennettuihin asuntoihin. Kuitenkin kaksioiden ja kaikkien asuntojen kalleimmat neliöhinnat ovat vuoden 2000 jälkeen rakennetuissa asunnoissa. Neliöhinnoiltaan halvimmat yksiöt ja kaksiot ovat rakennettu vuosina 1970-1979 ja kolmioiden tai isompien sekä kaikkien asuntojen halvimmat neliöhinnat ovat vuosina 1960-1969 rakennetuissa asunnoissa. Vuosina 2012-2015 sekä koko tarkasteluajanjaksolla kalleimpien vuosikymmenten järjestys on sama lukuun ottamatta yksiöitä, joissa kalleimmat neliöhinnat ovat vuosina 1980-1989 rakennetuissa asunnoissa. Vuosien 2012-2015 aikana ja koko seurantaajaksolla halvimmat hinnat ovat vanhimmista asunnoissa, mistä kauppvoja on tehty. Toi-

sen vaiheen metroradan alueiden neliöhinnat jäävät halvimmillaan ja kalleimmillaan selkeästi matalammiksi kuin koko pääkaupunkiseudulla vastaavat neliöhinnat. (Liite 6.)

Länsimetron toisen vaiheen alueiden neliöhinnoissakin on huomattavissa kasvua vuosien 2008-2011 ajalta vuosiin 2012-2015. Vuosina 2008-2011 kalleimmat neliöhinnat olivat 3 500 euron molemmin puolin, kun vuosina 2012-2015 neliöhinnat olivat nousseet noin 4 000 euron tietämille. Koko ajanjaksolla kalleimmat neliöhinnat jäävät kuitenkin alle 4 000 euroon. Länsimetron toisen vaiheen alueilla koko ajanjaksolla kalleimmat neliöhinnat ovat kaksioissa, jonka jälkeen tulevat kolmiot ja isommat asunnot. Jostain syystä yksiöiden neliöhinnat ovat kaikkein pienimmät.

Länsimetron toisen vaiheen neliöhinnoissa on havaittavissa kasvua vuosista 2008-2011 vuosiin 2012-2015. Vuosina 2008-2011 kalleimmat neliöhinnat vaihtelevat 3 500 euron molemmin puolin, kun vuosien 2012-2015 neliöhinnat nousevat ollen noin 4 000 euron molemmin puolin. Halvimmat yksiöiden hinnat pyörivät vuosina 2008-2011 noin 2 000 euron tuntumassa, kun vuosina 2008-2015 ne ovat nousseet yli 2 000 euron. Neliöhinta koko ajanjaksolla jää kuitenkin kolmioissa ja isommissa asunnoissa alle 2 000 euroon. Järjestys halvimpien neliöhintojen asunnoissa menee yleisen oletuksen mukaan, eli neliöhinnoiltaan kalleimpia ovat yksiöt, jonka jälkeen neliöhinnat putoavat asunnon koon kasvaessa. Huomattavaa aineistossa kuitenkin on, miten kolmioiden ja isompien asuntojen neliöhinnat ovat yksiöitä kalliimpia vuosien 1990-1999 aikana rakennetuissa asunnoissa.

Länsimetron toisen vaiheen alueilla halvimman ja kalleimman neliöhinnan välinen ero ei ole kasvanut vuosista 2008-2011 vuosiin 2012-2015 yhtä merkittävästi kuin muilla alueilla. Vuosina 2008-2011 ero halvimman ja kalleimman vuosikymmenen neliöhintojen välillä yksiöissä on 809 euroa, kaksioissa 1 523 euroa, kolmioissa ja isommissa asunnoissa 1 754 euroa sekä kaikissa asunnoissa 1 501 euroa. Vuosina 2012-2015 halvimman ja kalleimman vuosikymmenen neliöhintojen ero on yksiöissä 732 euroa, kaksioissa 1 757 euroa, kolmioissa ja isommissa asunnoissa 1 999 euroa sekä kaikissa asunnoissa 1 807 euroa. Näistä yksiöiden halvimman ja kalleimman vuosikymmenen ero on supistunut 77 euroa, mutta muiden asuntojen erot ovat kasvaneet. Kaksioissa eroa tulee lisää 234 euroa, kolmioissa ja isommissa 245 euroa sekä kaikissa asunnoissa 306 euroa.

Tarkasteltaessa länsimetron toisen vaiheen alueiden neliöhintoja eri vuosikymmeninä rakennetuissa asunnoissa, havaitaan, miten neliöhinnat ovat pääasiassa pienempiä kuin koko pääkaupunkiseudulla saman ikäisissä ja kokoisissa asunnoissa. Poikkeuksen tekee vuosina 2008-2011 sekä koko ajanjaksolla vuosien 1980-1989 välisenä aikana rakennetut yksiöt, vuosien 1990-1999 välisenä aikana rakennetut kaikki muut asunnot paitsi yksiöt

sekä vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennetut kaksiot. Vuosina 2012-2015 neliöhinnat ovat korkeammat länsimetron toisen vaiheen alueilla vuosien 1980-1989 välisenä aikana rakennetuissa yksiöissä sekä kaikissa vuosien 1990-1999 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa.

Länsimetron toisen vaiheen alueella havaitaan sama ilmiö kuin muillakin alueilla eli vuosien 2008-2011 väliset muutosprosentit ovat kaikki positiivisia koko seurantajakson muutosprosenttien tavoin. Vuosina 2012-2015 osa muutosprosentteista on negatiivisia eli asuntojen neliöhinnat ovat laskeneet kyseisen ajanjakson aikana. Neliöhintojen muutosprosentit ovat kahta poikkeusta lukuun ottamatta suurempia vuosina 2008-2011 kuin vuosina 2012-2015. Poikkeuksellisia ovat kaksioiden muutosprosentti vuosina 1960-1969 rakennetuissa asunnoissa sekä vuosina 1990-1999 rakennetuissa kolmioissa tai isommissa asunnoissa. (Liite 7.)

Yksiöiden muutosprosentit ovat suurimmillaan selkeästi pienempiä vuosien 2008-2011 aikana kun verrataan muiden alueiden suurimpiin muutosprosentteihin. Suurin kasvu vuosina 2008-2011 on vuosien 1960-1969 välillä rakennettujen yksiöiden neliöhinnoissa, mutta alle puolen prosenttiyksikön päässä on toiseksi suurimman kasvuprosentin omaavan vuosikymmenen muutos. Suurin muutosprosentti on vuosina 2012-2015 vain hieman pienempi kuin aiemman jakson aikana. Tällöin suurin muutosprosentti on vuosien 1970-1979 välisenä aikana rakennetuissa yksiöissä. Myös koko ajalta laskettu suurin muutosprosentti on suurin vuosina 1970-1979 rakennetuissa yksiöissä. Toisen vaiheen alueilla suurin muutosprosentti on huomattavasti pienempi kuin koko pääkaupunkiseudulla, vaikka tarkasteltaisiin mitä tahansa ajanjaksoa.

Yksiöiden pienin muutosprosentti vuosina 2008-2011 ja 2012-2015 on vuosien 1990-1999 välillä rakennetuissa yksiöissä. Tässäkin huomattavaa on, miten vuosien 1990-1999 välisenä aikana rakennetuissa yksiöissä muutosprosentti koko ajalla nousee 8,4 %:iin jääden kuitenkin pienimmäksi yksiöiden muutosprosentiksi koko ajalla. Syynä tässä on sama, mikä myös koko metroradan varrella eli kauppoja vuosien 2008-2011 ja 2012-2015 aikoina on tehty vain yhtenä vuonna molemmilla ajanjaksoilla. Toisen vaiheen alueiden muutosprosentteja koko pääkaupunkiseudun muutosprosentteja verratessa nähdään, miten vain vuosina 2012-2015 koko pääkaupunkiseudulla pienin muutosprosentti on pienempi kuin toisen vaiheen alueiden muutos.

Kaksioiden suurin muutosprosentti nousee vuosina 2008-2011 ja 2012-2015 lähes yhtä suureksi. Vuosina 2008-2011 suurin muutosprosentti on vuosien 1980-1989 aikana rakennetuissa kaksioissa ja vuosina 2012-2015 suurin prosentti on vuosien 1960-1969 ai-

kana rakennetuissa kaksioissa. Koko ajalta suurin muutos on vuosien 1960-1969 aikana rakennetuissa kaksioissa. Vain vuosien 2012-2015 ajalta kaksioden suurin muutosprosentti on suurempi kuin koko pääkaupunkiseudulla kaksioissa.

Kaksioden pienin muutosprosentti vuosina 2008-2011 ja 2012-2015 sekä koko ajanjaksolla on vuosien 1990-1999 aikana rakennetuissa kaksioissa. Nousua vuosina 2008-2011 on tapahtunut 9,9 % verran kun vuosina 2012-2015 nousu on jäänyt 0,6 %:iin. Kaksioden suurimpien muutosprosenttien tavoin vain vuosien 2012-2015 ajalla kaksioden hinnat ovat nousseet pienimmillään länsimetron toisen vaiheen alueilla enemmän kuin koko pääkaupunkiseudulla.

Länsimetron toisen vaiheen alueilla kolmioiden hinnat ovat suurimmillaan nousseet vuosina 2008-2011 vain 16,9 % joka jää koko pääkaupunkiseudun kasvusta 11,2 %-yksikön verran. Suurimman kasvun omaavat isot asunnot on länsimetron toisen vaiheen alueilla rakennettu vuosien 1980-1989 aikana. Vuosina 2012-2015 suurimman isojen asuntojen muutosprosentin omaavat asunnot on rakennettu vuosien 1990-1999 aikana. Muutos on hieman suurempi kuin vastaavana ajanjaksona koko pääkaupunkiseudulla suurin muutos. Koko ajanjaksolla suurin muutos nähdään vuonna 2000 tai sen jälkeen valmistuneissa isoissa asunnoissa joka jää huomattavasti pienemmäksi kuin koko pääkaupunkiseudun muutosprosentti.

Toisen vaiheen isojen asuntojen pienin muutos on vuosina 2008-2011 huomattavasti pienempi kuin koko pääkaupunkiseudulla. Pienimmän muutoksen isot asunnot on rakennettu tuolloin vuosien 1990-1999 aikana. Myös vuosina 2012-2015 isojen asuntojen muutos on pienimmillään pienempi kuin koko pääkaupunkiseudulla painuen negatiiviseksi. Pienimmän muutoksen omaavat isot asunnot on rakennettu vuosien 1980-1989 aikana. Koko ajanjaksolla pienin muutos on huomattavasti pienempi kuin vastaavalla ajanjaksolla koko pääkaupunkiseudulla. Koko ajanjakson pienimmän muutosprosentin omaavat isot asunnot on rakennettu vuosien 1970-1979 aikana.

Länsimetron toisen vaiheen alueiden muutoksia tutkiessa havaitaan, miten suurimmat muutosprosentit millä tahansa ajanjaksolla painottuvat vanhempiin asuntoihin ja pienimmät muutosprosentit ovat uudemmissa asunnoissa. Vuosina 2008-2011 suurin muutosprosentti jää 5,1 %-yksikköä pienemmäksi kuin koko pääkaupunkiseudulla suurin muutos samalla ajanjaksolla. Suurimman muutoksen omaavat asunnot on rakennettu vuosien 1980-1989 aikana samoin kuin koko ajanjakson suurimman muutosprosentin omaavat asunnot. Vuosina 2012-2015 suurin muutos jää sekin 4,9 %-yksikköä pienemmäksi kuin koko pääkaupunkiseudulla. Näissä asunnoissa huomioitavaa metroradan toisen vaiheen

alueilla on, että asunnot on rakennettu vuosien 1960-1969 välisenä aikana eli ovat saata-
villa olevan datan mukaisesti alueen vanhimpia asuntoja. Koko ajanjakson suurin muutos-
prosentti jää noin puoleen koko pääkaupunkiseudun suurimmasta muutosprosentista.
Huomattavaa koko ajanjakson muutosprosentteissa länsimetron toisen vaiheen alueilla on,
miten länsimetron toisen vaiheen alueiden suurinkin muutosprosentti jää pienemmäksi
kuin koko pääkaupunkiseudun pienin muutosprosentti.

Vuosina 2008-2011 pienin muutosprosentti jää länsimetron toisen vaiheen alueilla noin
kolmasosaan siitä, mitä se koko pääkaupunkiseudun kaikissa asunnoissa on pienimmil-
lään. Pienimmän muutosprosentin omaavat asunnot on rakennettu vuosien 1990-1999
aikana. Vuosina 2012-2015 pienin muutosprosentti painuu negatiiviseksi vuosien 1980-
1989 aikana rakennetuissa asunnoissa. Koko ajanjaksoa tarkastellessa havaitaan, miten
pienin muutosprosentti kaikissa asunnoissa on 7,4 % joka jää huomattavasti jälkeen koko
pääkaupunkiseudun kehityksestä.

Vuosina 2008-2011 neliöhintojen muutokset ovat olleet vain kahdessa tapauksessa suu-
rempia länsimetron toisen vaiheen alueilla kuin koko pääkaupunkiseudulla saman ikäis-
sä ja kokoisissa asunnoissa. Kolmioiden muutokset ovat olleet suurempia vuosien 1980-
1989 välisenä aikana valmistuneissa asunnoissa. Kaikkien asuntojen muutosprosentit
ovat olleet suurempia kolmioiden tavoin vuosien 1980-1989 välisenä aikana valmistuneis-
sa asunnoissa.

Vuosina 2012-2015 neliöhintojen muutokset ovat olleet huomattavasti useammin suurem-
pia länsimetron toisen vaiheen alueilla kuin koko pääkaupunkiseudulla. Yksiöissä ja kak-
sioissa muutosprosentit ovat olleet pienempiä länsimetron toisen vaiheen alueilla vain
vuosina 1980-1989 välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Kolmioissa ja sitä isom-
missa asunnoissa muutokset sen sijaan ovat olleet suurempia vain vuosien 1990-1999
välisenä aikana rakennetuissa asunnoissa. Kaikkien asuntojen muutosprosentit ovat olleet
suurempia vain vuonna 1969 tai sitä ennen rakennetuissa asunnoissa.

Koko ajanjaksolla muutosprosentit ovat olleet länsimetron toisen vaiheen alueilla vain har-
vassa tapauksessa suurempia kuin koko pääkaupunkiseudulla. Yksiöiden muutosprosentit
ovat olleet suurempia länsimetron toisen vaiheen alueilla vain vuosien 1970-1979 välisenä
aikana rakennetuissa asunnoissa. Kaksioiden muutosprosentit ovat olleet suurempia
vuonna 1969 tai sitä ennen valmistuneissa asunnoissa sekä vuosien 1980-1989 välisenä
aikana rakennetuissa asunnoissa. Kolmioissa ja isommissa asunnoissa muutokset ovat
olleet suurempia vuonna 1990 tai sen jälkeen rakennetuissa asunnoissa.

Länsimetron toisen vaiheen alueella kerrostaloasuntojen kauppojen lukumäärät ovat selkeästi muita alueita pienemmät. Prosentuaalisesti koko pääkaupunkiseudun asuntokaupoista asuntojen kauppvoja on tehty eniten kolmioista ja sitä isommista asunnoista jääden kuitenkin alle 5 %:iin. Eniten kauppvoja on tehty vuosina 1970-1979 rakennetuista asunnoista ja vähiten vuosina 1990-1999 rakennetuista asunnoista oli tarkasteluajanjakso mikä hyvänsä. Yksiöiden kauppvoja on tehty koko ajanjaksolla vähiten. Kaksiöiden kauppvoja on tehty lähes saman verran kuin kolmiöiden tai sitä isompien asuntojen kauppvoja. (Liite 8.)

5 Pohdinta

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia, miten länsimetro on vaikuttanut asuntojen hintoihin metroradan läheisyydessä. Viitekehyksessä käytiin läpi asuntomarkkinoiden toimintaperiaatteita ja miten sijainti vaikuttaa asunnon hintaan. Tutkimuksessa selvitettiin, miten asuntojen hinnat ovat todellisuudessa käyttäytyneet tutkimusajanjaksolla verrattuna koko pääkaupunkiseutuun ja onko länsimetron rakentamisella ollut suurta merkitystä asuntojen hintakehitykseen. Tässä luvussa käydään läpi tutkimustuloksia, niiden merkitystä, tutkimuksen luotettavuutta ja pätevyyttä, jatkokehitysideoita sekä koko opinnäytetyöprosessia.

5.1 Johtopäätökset

Aluksi tutkimuksessa otettiin selvää, miten asuntomarkkinat toimivat ja millainen vaikutus joukkoliikenneyhteyksillä on asuntojen hintoihin. Työn empiirisessä osiossa vastattiin tutkimusongelmaan länsimetron vaikutuksesta asuntojen neliöhintoihin metroradan varren alueilla. Pääkaupunkiseudulla hinnat ovat nousseet paljon vuosien 2008-2015 aikana. Lisäksi asuntojen kysynnän ja tarjonnan epätasapaino on muodostunut ongelmaksi. Uudisrakentamisesta tai poismuutosta johtuva tarjonta ei kasva samaa tahtia asuntojen tarpeen kasvaessa. Tämän lisäksi erityisesti pienten asuntojen tarve on entistä suurempi mutta niitä ei ole tarjolla sitä määrää mikä olisi tarve. Koko metroradan varrella, mutta myös pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat ovat nousseet, mutta reagoineet myös suhdanteisiin. Vaikka palkat ovat nousseet myös viime vuosina, ei samaa voida sanoa asuntojen hintakehityksestä kaikilla alueilla.

Korkeimmat neliöhinnat olivat tutkittavalla ajanjaksolla Helsingin keskustan alueen postinumeroalueilla ja matalimmat Itä-Helsingissä ja länsimetron läntisimmässä päässä. Erityisesti lähellä Helsingin keskustan alueilla tehdyt asuntokaupat vaikuttivat siihen, miten suureksi neliöhinnat karkeammalla jaolla muodostuivat. Yksittäiset kalliimmat tai suuremman muutosprosentin omaavat alueet eivät pystyneet nostamaan isomman alueen neliöhintoja tai muutosprosentteja samalla tavalla kuin jos olisi ollut useampi kallis tai isomman muutosprosentin omaava alue kyseessä.

Kaikenkokoisten asuntojen hintoja ja hintakehitystä tutkiessa ensimmäinen havainto oli se, miten koko metroradan varren postinumeroalueiden yleinen hintakehitys on ollut vain hieman koko pääkaupunkiseudun yleistä hintakehitystä korkeampi johtuen alueiden erilaisesta neliöhintojen kasvusta. Kaikkia asuntoja tutkiessa havaittiin, miten vain 44,1 % alueista oli kasvattanut neliöhintojaan enemmän kuin koko pääkaupunkiseudulla keskimää-

rin. Yksiöiden kohdalla suhde oli hieman suurempi, 53,3 % alueista, neliöhintojen nous-
tessa enemmän kuin koko pääkaupunkiseudulla. Kaksioissa 59,5 % alueista oli neliöhin-
nat nousseet enemmän kuin koko pääkaupunkiseudulla keskimäärin. Kolmioissa ja sitä
isommissa asunnoissa jäätin paljon pienempään lukemaan. Vain 34,4 % postinumeroalu-
eista oli neliöhinnat kasvaneet enemmän kuin koko pääkaupunkiseudulla.

Eri alueiden kesken oli havaittavissa, miten neliöhinnat ja muutosprosentit vaihtelivat eri
ikäisten ja kokoisten asuntojen välillä. Esimerkiksi Espoon alueilla koko pääkaupunkiseu-
dun neliöhintoja korkeammat neliöhinnat olivat lähes poikkeuksetta uudemmissa asun-
noissa, kun Helsingin alueilla neliöhinnat olivat koko pääkaupunkiseudun neliöhintoja kor-
keammat myös vanhemmissa asunnoissa. Saman ikäisissä asunnoissa myös koolla oli
vaikutusta neliöhintoihin ja muutosprosentteihin. Tämä näkyi erityisesti Espoon alueilla,
joissa kaksioiden tai sitä isompien asuntojen muutosprosentit olivat selkeästi useammin
koko pääkaupunkiseudun muutosprosentteja isommat, kun verrataan yksiöihin. (Taulukko
13.)

Taulukko 13. Metroradan varren Espoon ja Helsingin alueiden koko pääkaupunkiseutua
korkeammat neliöhinnat korostettuna vuosina 2008-2015.

2008-2015					
Espoo	Yksiö	Kaksio	Kolmio+	Kaikki	
-1949		4 087 €	3 314 €	3 741 €	
1950-1959	3 967 €	3 737 €	3 599 €	3 870 €	
1960-1969	4 052 €	3 025 €	2 703 €	2 956 €	
1970-1979	3 162 €	2 524 €	2 329 €	2 699 €	
1980-1989	3 654 €	2 931 €	2 971 €	3 238 €	
1990-1999	3 587 €	3 510 €	3 780 €	3 834 €	
2000-	4 872 €	4 170 €	3 906 €	4 160 €	
Helsinki					
-1949	5 304 €	4 919 €	5 007 €	5 083 €	
1950-1959	4 504 €	4 036 €	3 867 €	4 217 €	
1960-1969	4 268 €	3 455 €	2 987 €	3 589 €	
1970-1979	3 954 €	3 158 €	3 026 €	3 256 €	
1980-1989	5 198 €	4 420 €	4 194 €	4 040 €	
1990-1999	4 231 €	4 280 €	3 642 €	3 790 €	
2000-	4 229 €	4 505 €	4 369 €	4 548 €	

Muutosprosentteissa havainto oli, miten neliöhinnat ovat nousseet vuosien 2008-2011 ai-
kana selkeästi enemmän kuin vuosina 2012-2015. Tästä huolimatta vuosina 2012-2015
yhä useampi metroradan varren alueen muutosprosentti oli suurempi kuin koko pääkau-
punkiseudulla saman kokoisessa ja ikäisessä asunnossa. (Taulukko 14.)

Taulukko 14. Metrوران varren Espoon ja Helsingin alueiden koko pääkaupunkiseutua korkeammat muutosprosentit korostettuna vuosina 2008-2011 ja 2012-2015.

2008-2011					2012-2015				
Helsinki	Yksiö	Kaksio	Kolmio+	Kaikki	Helsinki	Yksiö	Kaksio	Kolmio+	Kaikki
-1949	24,2 %	23,5 %	19,7 %	25,5 %	-1949	11,7 %	8,3 %	9,2 %	11,7 %
1950-1959	21,8 %	22,5 %	20,0 %	22,7 %	1950-1959	14,0 %	11,5 %	4,6 %	16,3 %
1960-1969	19,0 %	15,8 %	21,3 %	16,9 %	1960-1969	10,6 %	13,0 %	13,3 %	7,3 %
1970-1979	27,0 %	11,5 %	16,4 %	29,6 %	1970-1979	7,9 %	-6,8 %	9,9 %	7,2 %
1980-1989	5,1 %	22,5 %	14,6 %	23,4 %	1980-1989	2,5 %	-14,5 %	-16,1 %	3,0 %
1990-1999		0,0 %	65,6 %	53,3 %	1990-1999	0,0 %	20,4 %	-4,2 %	25,4 %
2000-	16,2 %	27,5 %	9,4 %	16,5 %	2000-	9,0 %	10,7 %	18,4 %	3,6 %
Espoo					Espoo				
-1949		0,0 %	0,0 %	0,0 %	-1949				
1950-1959	40,1 %	33,9 %	-3,7 %	25,3 %	1950-1959	7,6 %	-0,7 %	14,8 %	2,4 %
1960-1969	8,5 %	14,4 %	15,8 %	13,6 %	1960-1969	5,4 %	17,2 %	8,1 %	8,0 %
1970-1979	17,2 %	16,5 %	24,3 %	15,0 %	1970-1979	9,2 %	1,0 %	2,6 %	-10,6 %
1980-1989	10,3 %	20,6 %	20,5 %	16,8 %	1980-1989	8,8 %	8,8 %	20,2 %	3,1 %
1990-1999	0,0 %	12,7 %	13,9 %	12,1 %	1990-1999	0,0 %	0,6 %	9,3 %	2,2 %
2000-		19,0 %	14,5 %	17,0 %	2000-	3,4 %	3,5 %	2,1 %	-0,5 %

Vastoin yleistä käsitystä siitä, että uusimpien asuntojen neliöhinnat olisivat vanhojen asuntojen neliöhintoja korkeammat, ei kaikilla alueilla tai eri kokoisissa asunnoissa näin ollut. Myöskään pienempien asuntojen neliöhinnat eivät kaikilla alueilla ja kaikkina vuosikymmeninä rakennetuissa asunnoissa olleet isompia kuin isompien asuntojen, joissa yleisemmin neliöhinnat ovat pienempiä. Tässä vaikuttaa yhtenä seikkana myös asunnon ja taloyhtiön kunto. Eri alueiden neliöhintojen suuret vaihtelut vuosien välillä selittynevät osittain myös asunnon kunnolla. Täysin remontoitua asunnosta maksetaan huomattavasti enemmän kuin identtisestä asunnosta saman taloyhtiön sisällä, joka on täysin remontoitava. Myös remontissa käytettyjen materiaalien laatu vaikuttaa asunnon kauppahintaan. Kun kauppoja tehdään lukumäärällisesti vähän jollain tietyllä alueella tai tietyn ikäisistä asunnoista, yksittäinen poikkeuksellisen korkea tai matala hinta vaikuttaa huomattavasti enemmän keskimääräisiin neliöhintoihin kyseisillä alueilla kuin jos kauppoja tehtäisiin enemmän jolloin neliöhinnat ovat lähempänä todellista arvoa.

Länsimetron rakentaminen ei yksistään selitä kaikkien alueiden hintakehitystä vaan myös muilla tekijöillä on vaikutusta hintakehitykseen. Vaikka yhtenä suurena asunnon hintaan vaikuttavana tekijänä on asunnon sijainti, on myös asunnonostajan erilaisilla intresseillä, kysynnän ja tarjonnan määrällä, sosioekonomisilla tekijöillä sekä taloyhtiön maineella ja varallisuudella vaikutusta siihen, miten paljon ostaja on valmis maksamaan ostettavasta asunnosta.

Yhtenä asunnon lopulliseen myyntihintaan vaikuttavana tekijänä on myyntiaika, vaikka myyntiajalla ei niin suurta merkitystä ole asunnon hintaan, eikä myyntiaikatietojen puute

heikennä työn lopullisia johtopäätöksiä. Yleensä myyntiaikojen pidentyessä asunnon myyntihintaa lasketaan, joka vaikuttaa myös lopulliseen neliöhintaan. Myyntiajoista ei kuitenkaan ollut dataa saatavilla, joten asuntojen myyntiaikojen vaikutuksia neliöhintaan ei pysty tarkkaan arvioimaan.

5.2 Tutkimuksen validiteetti ja reliabiliteetti

Määrällisen tutkimuksen luotettavuuden arvioinnissa validiteetti ja reliabiliteetti ovat keskeisiä käsitteitä. Yleensä reliabiliteetti kuuluu kvantitatiiviseen tutkimukseen. Tutkimuksen reliabiliteetilla tarkoitetaan mittaustulosten toistettavuutta ja luotettavuutta mitatessa haluttua ilmiötä. Tutkimustulokset eivät siis voi perustua sattumanvaraisuuteen. Jos tutkimustulokset vaihtelevat esimerkiksi jokaisen päivän välillä, tutkimus ei olisi reliabeli. Tämän tutkimuksen osalta reliabiliteetti on melko hyvä. Data on saatavilla tilastokeskuksen tietokannoista, joissa aiempien vuosien data on päivästä riippumatta sama eikä näin ollen datassa pitäisi näkyä virheitä, väärinkäsityksiä tai otoskoon muutoksia. Tämän lisäksi samojen menetelmiä käytettäessä tutkimusmenetelmät ovat toistettavissa kuten ensimmäisen osin taulukointi ja suodatus. Tutkimus olisi toistettavissa melko hyvin. Tulokset saattavat olla toisistaan poikkeavia käytettäessä muiden vuosien dataa. (Hiltunen 2009; Tilastokeskus 2016c, Virtuaaliammattikorkeakoulu 2016a.)

Tutkimuksen validiteetilla tarkoitetaan tutkimuksen pätevyyttä eli sitä, miten tutkimusmenetelmä mittaa sitä ominaisuutta, jota sen halutaan mittaavan. Lisäksi validiteettia voidaan arvioida myös tutkimustulosten validiteettiin liittyen, jolloin validiteetilla tarkoitetaan tutkimustuloksista tehtyjen päätelmien ja väitteiden pätevyyttä. Opinnäytetyöni validiteetti on yleisesti ottaen hyvä, sillä siinä tutkitaan juuri niitä asioita, joita tutkimuskysymyksenä on. (Tilastokeskus 2016d, Virtuaaliammattikorkeakoulu 2016b.)

5.3 Kehitysehdotukset

Opinnäytetyö oli katsaus siihen, onko länsimetron suunnittelulla ja rakentamisella ollut vaikutusta asuntojen hintoihin verrattuna koko muun pääkaupunkiseudun yleiseen hintakehitykseen. Työtä olisi voinut laajentaa tutkimalla asuntojen hintoja alueilla postinumeroalueittain asunnon rakennusvuoden mukaan, mutta työn laajuuden kannalta ei olisi ollut mielekästä laajentaa. Myös muutaman vuoden lisäämisestä tarkasteluajanjaksoon olisi voinut saada aikaan erilaisia johtopäätöksiä. Olisi ollut myös mielenkiintoista nähdä, miten pitkät myyntiajat tutkimuksessa mukana olleilla asunnoilla on ollut, mutta koska myyntiajoista ei ole saatavilla yhtä luotettavaa tietoa, niiden lisääminen tutkimukseen ei ole järkevää. Myyntiaikojen pidentyessä yleisen oletuksen mukaan asuntojen hinnat putoavat ja tällä on vaikutusta keskimääräiseen neliöhintaan.

Tutkimusta olisi voinut laajentaa tai muokata monin eri tavoin. Vaihtoehtoisesti olisi voinut tutkia esimerkiksi kehäradan vaikutuksia niin sanotulla Vantaankosken radalla asuntojen hintoihin sen rakentamispäätöksestä nykypäivään saakka. Olisiko kehäradan tapauksessa näkynyt merkittävää muutosta, kun kehärata avattiin liikenteelle kesällä 2015. Muista Suomen kaupungeista ei samanlaista tutkimusta olisi joukkoliikenteen muutosten kannalta järkevää tutkia, sillä tällä hetkellä muualla Suomessa on kaupunkien tai seutukuntien käytössä vain joukkoliikennemuotona linja-autot.

5.4 Opinnäytetyöprosessi ja oma oppiminen

Opinnäytetyöprosessiin ilmoittautuessani minulla ei ollut käsitystä aiheesta mutta monia eri vaihtoehtoja oli. Tiesin jo aikaisessa vaiheessa, että haluaisin tehdä enemmän numeroihin painottuvan ja niitä analysoivan opinnäytetyön kuin, että olisin pohtinut esimerkiksi työpaikan ilmapiiriin vaikuttavia tekijöitä. Jo ennen aiheen selviämistä olin kiinnostunut asuntomarkkinoista oman asunnon hankinnan ollessa mielessä. Ohjaajaltani sain vinkin aiheesta, joka tuntui heti omalta. En vain ollut itse tajunnut aiemmin, että tällaisestakin aiheesta voisi opinnäytetyön tehdä.

Opinnäytetyö on edennyt melko itsenäisesti. Useampaan kertaan olen kysellyt neuvoja ohjaajalta ja pyytänyt palautetta tekemästani työstä. Opinnäytetyöni ei edennyt täysin omien suunnitelmien ja tavoitteeksi asettamieni aikataulujen mukaan, mutta pieni viivästyminen ei ole yksittäisen osion kohdalla haitannut mitään ja valmistumiseni tapahtunee viimeiseen takarajaan mennessä. Opinnäytetyön etenemisen seuraamiseksi olin laatinut viikkotasolla aikataulun, jossa oli pientä pelivaraa mutta ehkä aikataulua laatiessani olin hiukan liian optimistinen.

Koin opinnäytetyön ajoittain haastavaksi ja työlääksi jonka ajankulua oli vaikea arvioida. Kuuntelin ehkä osin kateellisenakin muutamien tuttujen opinnäytetyöstä eri aloilla, jonka oli voinut tehdä pari- tai ryhmätyönä. Kaikkein vaikeimmaksi koin tutkimusosion, sillä aiempaa kokemusta vastaavanlaisista tutkimusmenetelmistä ei ollut ehtinyt kertyä enkä todellakaan pitänyt koko tilastokeskuksen tietokannasta mutta perehdyttyäni siihen tarkemmin, olin positiivisesti yllättynyt siitä, miten yksinkertaisesti sieltä saa lähes kaiken haluamansa tiedon yhdellä kerralla ulos. Haasteena koin myös SPSS – tilasto-ohjelman käytön, olihan kyseisen ohjelman käytöstä minulla kokemuksia, mutta olin unohtanut lähes kaiken mitä joskus olin oppinut.

Työssä on nähnyt sen, miten joukkoliikenneyhteydet vaikuttavat ja ovat vaikuttaneet asuntojen hintojen kehitykseen heti rakentamispäätöksestä lähtien tähän päivään saakka. On myös ollut jännä huomata, miten jo pelkästään Helsingissä on alueita, joilla asuntojen hintakehitys vertailuajanjaksolla on ollut negatiivinen, vaikka yleisenä oletuksena on uutisia vähänkään seuranneella, miten on uutisoitu asuntojen hintojen nousseen erityisesti pääkaupunkiseudulla. Vaikka tiedossa olikin jo etukäteen se, miten asuntomarkkinoilla hinnat vaihtelevat monista eri syistä johtuen, pienoisenä yllätyksenä tuli, miten suuria joko hintojen nousut tai laskut peräkkäisinä vuosina ovat olleet.

Työ vaati pitkäjänteisyyttä, tarkkuutta ja kriittisyyttä. Opinnäytetyötä tehdessä suunnitelmallisuus ja aikataulutukset olivat avainasioita. Huomasin, miten meni aikaa pienenkin keskeytyksen jälkeen päästä taas vauhtiin ja miten ajatukset saattoivat kesken lauseenkin mennä solmuun osin liian vaikeiden asioiden käsittelyssä. Uskon kuitenkin, että opinnäytetyöprosessista oli hyötyä myös tulevaa työelämää ajatellen, sillä prosessin aikana kehittyi työelämässä tarvittavat taidot sekä erilaisten työkalujen ja ohjelmien käyttötaidot.

Lähteet

Asuntoverkko.com. Mitkä tekijät vaikuttavat asunnon arvoon? Luettavissa:
<http://www.asuntoverkko.com/blog/2013-04-23/mitka-tekijat-vaikuttavat-asunnon-arvoon>.
Luettu: 8.9.2016.

Eerola, E., Määttänen, N. 2015. Keskustelualoitteet: Keskustelualoite 20/2015: Asuntomarkkinoiden etsintäkitka ja luottorajoitteet. Suomen Pankki. Luettavissa:
http://www.suomenpankki.fi/fi/julkaisut/tutkimukset/keskustelualoitteet/Pages/dp2015_20.aspx.
Luettu: 5.10.2016.

Eerola, E., Määttänen, N., Saarimaa, T. & Terviö, M. 2012. Julkinen talous, talouspolitiikka. ETLA. Luettavissa: <https://www.etla.fi/tutkimushankkeet/asuntomarkkinajaykkyudet-ja-asuntopolitiikan-vaikutusten-arviointi/>. Luettu: 5.10.2016.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY 2016. Luettavissa:
<https://www.hsy.fi/fi/asiantuntijalle/avoindata/karttapalvelu/Sivut/default.aspx>. Luettu: 8.9.2016.

Helsinki region infoshare 2016. Luettavissa:
<http://www.hri.fi/fi/dataset/paakaupunkiseudun-postinumeroalueet>. Luettu: 8.9.2016.

Hiltunen, L. 2009. Validiteetti ja reliabiliteetti. Jyväskylän yliopisto. Luettavissa:
http://www.mit.jyu.fi/ope/kurssit/Graduryhma/PDFt/validius_ ja_reliabiliteetti.pdf.
Luettu: 6.11.2014.

HSL 2016. Luettavissa: <http://mak.hsl.fi/#>. Luettu: 1.11.2016.

Keskitalo, P. 2012. Käytetyn asunnon kauppa. Edita Publishing Oy. Helsinki.

Laakso, S. 2000. Asuntomarkkinoiden alueellinen kehitys Suomessa 1980- ja 1990-luvulla. VATT keskustelualoitteita 221. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus. Helsinki. Luettavissa: http://www.vatt.fi/file/vatt_publication_pdf/k221.pdf. Luettu: 11.10.2015.

Laakso, S. 2015. Maankäyttö, liikenne ja asuntojen hinnat. HSL. Luettavissa:
https://www.hsl.fi/sites/default/files/uploads/mal_tal_vaik_raportti_sl_2015_05_v2.pdf.
Luettu: 16.10.2016.

Laakso, S. & Loikkanen, H. 2001. Kaupunkialueen asuntomarkkinat. Ympäristöministeriö. Helsinki.

Länsimetro 2016a. Asemat. Luettavissa: <http://lansimetro.fi/asetat.html>. Luettu: 8.9.2016.

Länsimetro 2016b. Lähtökohdat. Luettavissa: <http://lansimetro.fi/tietoa-hankkeesta/lahtokohdat.html>. Luettu: 8.9.2016.

Oikarinen, E. 2011. Asuntohintojen kansantaloudelliset vaikutukset. Kansantaloudellinen aikakauskirja, 2/2011, 107. Luettavissa: <http://www.taloustieteellinenyhdistys.fi/images/stories/kak/KAK22011/kak22011oikarinen.pdf>. Luettu: 16.10.2016.

Oikarinen, E. 2005. Is Housing Overvalued in the Helsinki Metropolitan Area? Elinkeinoelämän Tutkimuslaitos. Luettavissa: <https://www.etla.fi/wp-content/uploads/2012/09/dp992.pdf>. Luettu: 11.10.2016.

Oikarinen, E. 2007. Studies on housing price dynamics. Turun kauppakorkeakoulu. Turku.

Pekkarinen, J. & Sutela, P. 2002. Kansantaloustiede. WSOY. Helsinki.

Tilastokeskus 2016a. Ansiotasoindeksi 1964=100. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat.

Tilastokeskus 2016b. Kuluttajahintaindeksi 2005=100. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat.

Tilastokeskus 2016c. Reliabiliteetti. Luettavissa: <http://www.stat.fi/meta/kas/reliabiliteetti.html>. Luettu: 5.11.2016.

Tilastokeskus 2016d. Validiteetti. Luettavissa: <http://www.stat.fi/meta/kas/validiteetti.html>. Luettu: 5.11.2016.

Tilastokeskus 2016e. Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit, 1970=100, 1983=100, 2000=100 ja 2005=100. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat.

Tilastokeskus 2016f. Vanhojen vapaarahoitteisten asuntojen hinnat postinumeroalueittain ja rakennusvuosittain. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat.

Virtuaaliammattikorkeakoulu 2016a. Reliabiliteetti. Luettavissa:

<http://www2.amk.fi/digma.fi/www.amk.fi/opintojaksot/0709019/1193463890749/1193464185783/1194413792643/1194415307356.html>. Luettu: 13.11.2016.

Virtuaaliammattikorkeakoulu 2016a. Reliabiliteetti. Luettavissa:

<http://www2.amk.fi/digma.fi/www.amk.fi/opintojaksot/0709019/1193463890749/1193464185783/1194413809750/1194415367669.html>. Luettu: 13.11.2016.

Liitteet

Liite 1. Metroradan postinumeroalueet

Postinumero	Alue
00100	Keskusta
00120	Punavuori
00130	Kaartinkaupunki
00170	Kruunuhaka
00180	Ruoholahti
00200	Lauttasaari
00210	Vattuniemi
00220	Jätkäsaari
00500	Sörnäinen
00510	Etu-Vallila
00530	Kallio
00540	Kalasadama
00550	Vallila
00570	Kulosaari
00580	Verkkosaari
00800	Länsi-Herttoniemi
00810	Herttoniemi
00880	Roihupellon teollisuusalue
00900	Puotinharju
00910	Puotila
00920	Myllypuro
00930	Itäkeskus, Marjaniemi
00940	Kontula
00950	Vartioharju
00970	Mellunkylä
00980	Etelä-Vuosaari
00990	Aurinkolahti
01280	Länsimäki
02100	Tapiola
02120	Länsikorkee, Hakalehto
02150	Otaniemi
02200	Niittykumpu
02230	Matinkylä
02260	Iivisniemi
02270	Suomenoja
02320	Kivenlahti
02360	Espoonlahti

Lähde: Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY 2016; Helsinki region infoshare 2016

Liite 2. Postinumeroalueittaiset hinnat ja hintakehitys vuosina 2008-2015

Postinumero	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Keskiarvohinta	Muutosprosentti vuodesta 2008	Keskimääräinen vuosittainen kasvu
00100	4445	4450	5186	6111	6220	6000	6372	6596	5673	48,4 %	5,1 %
00120	5092	5160	5798	5754	6011	6269	6265	6515	5858	27,9 %	3,1 %
00130	5273	5346	5703	6572	6239	6741	7061	6343	6160	20,3 %	2,3 %
00170	4464	4597	5236	5671	5842	6360	5934	6439	5568	44,2 %	4,7 %
00180	4308	4449	5006	5283	5518	5905	5910	6087	5308	41,3 %	4,4 %
00200	3913	3856	4319	4679	4716	4993	5117	5066	4582	29,4 %	3,3 %
00210	4131	4231	4631	4692	4918	5144	5151	5288	4773	28,0 %	3,1 %
00500	3463	3602	4087	4203	4344	4655	4969	5045	4296	45,7 %	4,8 %
00510	3314	3512	3868	4119	4273	4635	4749	4855	4166	46,5 %	4,9 %
00530	3592	3765	4102	4401	4599	4889	4950	5131	4429	42,8 %	4,6 %
00550	3230	3423	3711	4046	4107	4355	4448	4657	3997	44,2 %	4,7 %
00570	3597	3542	3769	3895	4292	4300	4281	4558	4029	26,7 %	3,0 %
00580				4753	4437	3969	4340	4871	4474	2,5 %	0,5 %
00800	2921	2959	3387	3469	3687	3966	4192	4140	3590	41,7 %	4,5 %
00810	3253	3217	3887	3970	4090	4194	4259	4334	3900	33,2 %	3,7 %
00900	2341	2376	2552	2630	2708	2987	3069	3094	2720	32,2 %	3,5 %
00910	2531	2494	2755	3320	3329	3307	3229	3375	3042	33,4 %	3,7 %
00920	2056	2200	2463	2613	2591	2824	2676	2861	2536	39,1 %	4,2 %
00930	2719	2794	2843	2687	3110	3495	3052	2981	2960	9,6 %	1,2 %
00940	2279	2282	2473	2546	2543	2527	2543	2493	2461	9,4 %	1,1 %
00950	2908	2848	2945	3009	3181	2977	3258	3347	3059	15,1 %	1,8 %
00970	2246	2393	2520	2537	2574	2595	2537	2761	2520	22,9 %	2,6 %
00980	2815	2834	2881	2907	2975	3046	3119	3071	2956	9,1 %	1,1 %
00990	3426	3567	3897	3979	4141	4236	4186	4377	3976	27,8 %	3,1 %
01280	2095	2236	2444	2485	2566	2563	2552	2552	2437	21,8 %	2,5 %
02100	3276	3310	3852	3987	4426	4460	4257	4584	4019	39,9 %	4,3 %
02120	3025	3045	3506	3731	4198	4018	4350	4367	3780	44,4 %	4,7 %
02150		3399	3551	3174	3638	4189	3959	3776	3669	11,1 %	1,5 %
02200	3056	3144	3364	3417	3744	3679	3915	3868	3523	26,6 %	3,0 %
02230	2878	2914	3290	3435	3652	3681	3580	3735	3396	29,8 %	3,3 %
02260	2435	2377	2611	2793	2652	2783	2677	2775	2638	14,0 %	1,6 %
02270	3020	2831	3105	3112	3413	3156	3278	3680	3199	21,8 %	2,5 %
02320	2788	2821	3019	3098	3208	3265	3241	3252	3086	16,7 %	1,9 %
02360	2444	2380	2764	2675	2676	2702	2690	2883	2652	18,0 %	2,1 %
radanvarsi	3192	3268	3625	3791	3953	4085	4145	4228	3786	32,5 %	3,6 %
koko pks	2817	2904	3222	3378	3453	3578	3640	3689	3246	31,0 %	3,4 %

Lähde: Tilastokeskus 2016f.

Liite 3. Yksiöiden hinnat ja hintakehitys vuosina 2008-2015 postinumeroittain

Postinumero	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Keskiaarvo	Muutosprosentti vuodesta 2008	Keskimääräinen vuosittainen kasvu
00100	4605	4722	5472	5755	6123	6478	6653	6566	5797	42,6 %	4,5 %
00120	4919	5019	5516	5952	6009	6313	6415	6749	5861	37,2 %	4,0 %
00130	5020	5431	5683	6551	6222	6934		6375	6031	27,0 %	3,0 %
00170	4911	4852	5634	5982	6253	6536	6669	6779	5952	38,1 %	4,1 %
00180	4753	4871	5277	5833	5837	6496	6507	6679	5781	40,5 %	4,3 %
00200	3954	4263	4668	4949	5161	5554	5485	5617	4956	42,1 %	4,5 %
00210	3868	3985	4697	4449	5006	5588	5337	5366	4787	38,7 %	4,2 %
00500	3585	3927	4287	4540	4544	5136	5399	5637	4632	57,3 %	5,8 %
00510	3772	3680	4266	4485	4733	5016	5153	5380	4561	42,7 %	4,5 %
00530	3817	3985	4497	4725	4977	5377	5549	5606	4817	46,8 %	4,9 %
00550	3421	3633	3976	4297	4470	4836	5216	5341	4399	56,1 %	5,7 %
00570	3789	3788	4178	4434	4534	4860	4994	5109	4461	34,8 %	3,8 %
00800	3208	3170	3961	3877	4260	4640	4974	4825	4114	50,4 %	5,2 %
00810	3036	3118	3937	3909	4278	4518	4904	4630	4041	52,5 %	5,4 %
00900	2944	2905	3379	3340	3610	3951	4227	4242	3575	44,1 %	4,7 %
00910	2832	2926	3369	3749	3856	3809	3918	4118	3572	45,4 %	4,8 %
00920	2387	2355	2754	3187	3478	3624		3704	3070	55,2 %	5,6 %
00930					3608			3806	3707	5,5 %	1,3 %
00940	2739	2642	3072	3087	3203	3342	3393	3425	3113	25,0 %	2,8 %
00970	2712	2736	2979	3182	3399	3685	3561	3313	3196	22,2 %	2,5 %
00980	3086	3134	2871	3125	3249	3435	3769	3166	3229	2,6 %	0,3 %
00990	3571	3953	4208	4212	4699	4700	4421	4806	4321	34,6 %	3,8 %
01280	2250	2416	2739	2748	2950	2968	2991	2929	2749	30,2 %	3,4 %
02100	3403	3614	4014	4114	4991	4714	4348	4585	4223	34,7 %	3,8 %
02120	3327	3278	3802	4080	4629		5163	4764	4149	43,2 %	4,6 %
02200	3144	3562	3910	3752		4083	4809	4613	3982	46,7 %	4,9 %
02230	3033	3150	3530	3608	4213	4220	4241	4467	3808	47,3 %	5,0 %
02260			2986						2986	0,0 %	0,0 %
02320	2809	2800	3134	3130	3457	3581	3559	3563	3254	26,9 %	3,0 %
02360	2368	2514	2957	2757	2887	3049	3254	3411	2899	44,1 %	4,7 %
radanvarsi	3517	3650	4044	4247	4517	4903	4888	4962	4341	41,1 %	4,4 %
koko pks	3161	3282	3657	3852	4026	4271	4348	4397	3874	39,1 %	4,2 %

Lähde: Tilastokeskus 2016f.

Liite 4. Kaksioiden hinnat ja hintakehitys vuosina 2008-2015 postinumeroittain

Postinumero	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Keskiaarvo	Keskiaarvo vuodesta 2008	Keskimääräinen vuosittainen kasvu
00100	4373	4409	5014	6002	6321	6006	5922	6886	5617	57,5 %	5,8 %
00120	4769	4871	5587	5485	5748	6052	6055	6312	5610	32,3 %	3,6 %
00130	5044	5435	6060	6444	6562	6668	6871		6155	36,2 %	4,5 %
00170	4252	4372	5040	5654	5691	6362	5858	6275	5438	47,6 %	5,0 %
00180	4263	4592	5092	5388	5518	5868	5948	5991	5333	40,5 %	4,3 %
00200	3746	3624	4129	4469	4634	4866	4935	4868	4409	29,9 %	3,3 %
00210	3968	4194	4493	4690	4920	5122	5236	5208	4729	31,3 %	3,5 %
00500	3252	3364	3970	4028	4260	4461	4781	4783	4112	47,1 %	4,9 %
00510	3114	3330	3745	3861	4024	4465	4582	4579	3963	47,1 %	4,9 %
00530	3466	3655	3883	4244	4375	4711	4752	4987	4259	43,9 %	4,7 %
00550	2956	3332	3499	3993	3889	4172	4144	4413	3800	49,3 %	5,1 %
00570	3414	3176	3689	3623	4226	4241	3921	4430	3840	29,8 %	3,3 %
00580							4956		4956	0,0 %	0,0 %
00800	2749	2880	3142	3271	3502	3808	4058	4103	3439	49,3 %	5,1 %
00810	3287	3331	3730	3983	4085	4502	4530	4477	3991	36,2 %	3,9 %
00900	2266	2280	2415	2468	2589	2839	2972	2866	2587	26,5 %	3,0 %
00910	2354	2349	2563	3194	3223	2989	3017	3007	2837	27,7 %	3,1 %
00920	2005	2041	2346	2418	2612	2710	2827	2633	2449	31,3 %	3,5 %
00930	2431	2864	2570	2546			3023	2746	2697	13,0 %	1,5 %
00940	2164	2238	2393	2500	2333	2563	2282	2389	2358	10,4 %	1,2 %
00950		2556	2724	2764	3141	2776	3041	3502	2929	37,0 %	4,6 %
00970	2195	2313	2405	2482	2561	2460	2419	2537	2421	15,5 %	1,8 %
00980	2662	2687	2909	2755	2977	3033	3173	3190	2923	19,8 %	2,3 %
00990	3353	3601	3884	3990	4284	4441	4373	4526	4057	35,0 %	3,8 %
01280	1868	1944	2171	2157	2260	2283	2261	2133	2135	14,2 %	1,7 %
02100	3195	3181	4035	3552	4018	4229	4071	4341	3827	35,9 %	3,9 %
02120	2828	2872	3382	3641	4332	4149	4375	4444	3753	57,1 %	5,8 %
02200	3064	3432	3447	3584	3920	4136	4038	3924	3693	28,1 %	3,1 %
02230	2814	2780	3181	3337	3436	3613	3656	3576	3299	27,1 %	3,0 %
02260	2076	2127	2432	2510	2461	2616	2404	2762	2423	33,0 %	3,6 %
02320	2783	2968	2959	3197	3228	3247	3199	3322	3113	19,4 %	2,2 %
02360	2109	2136	2661	2524	2294	2389	2382	2546	2380	20,7 %	2,4 %
radanvarsi	3148	3220	3606	3750	3957	4101	4147	4170	3763	32,5 %	3,6 %
koko pks	2785	2868	3157	3306	3422	3535	3572	3551	3274	27,5 %	3,3 %

Lähde: Tilastokeskus 2016f.

Liite 5. Kolmioiden hinnat ja hintakehitys vuosina 2008-2015 postinumeroitain

Postinumero	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Keskiaarvohinta	Muutosprosentti vuodesta 2008	Keskimääräinen vuosittainen kasvu
00100	4368	4227	5114	6191	5626	5561	6179	5609	5359	28,4 %	3,2 %
00120	5352	5450	6304	5510	5772	6537	6166	6436	5941	20,2 %	2,3 %
00130	5841	5140	5388		6011		7090	6253	5954	7,1 %	0,9 %
00170	4476	4714	5215	5521	5705	6060	5618	5966	5409	33,3 %	3,7 %
00180	4233	4112	4770	4764	5239	5253	5361	5749	4935	35,8 %	3,9 %
00200	3916	3647	4155	4547	4556	4580	4901	4838	4392	23,5 %	2,7 %
00210	4313	4261	4634	4695	4901	5009	5041	5183	4755	20,2 %	2,3 %
00500	3742	3187	3885	3736	3974	4076	4378	4491	3933	20,0 %	2,3 %
00510	3022	3447	3348	3937	3908	4433	4350	4555	3875	50,7 %	5,3 %
00530	3531	3609	3908	4199	4352	4517	4581	4710	4176	33,4 %	3,7 %
00550	2780	2937	3336	3481	3773	4079	4088	4038	3564	45,3 %	4,8 %
00570	3429	3313	3488	3746	3725	3926	4070	4215	3739	22,9 %	2,6 %
00580					4425	3874	3735	4716	4188	6,6 %	1,6 %
00800	2704	2703	3106	3348	3432	3663	3733	3513	3275	29,9 %	3,3 %
00810	3275	3104	3678	3740	3902	3868	3967	4045	3697	23,5 %	2,7 %
00900	1936	2032	2109	2175	2196	2346	2331	2375	2188	22,7 %	2,6 %
00910	2212	2218	2488	3064	3057	2738	2895	2747	2677	24,2 %	2,7 %
00920	1803	1752	2042	2105	2131	2177	2206	2290	2063	27,0 %	3,0 %
00930	2162	2534	2602	2435			2632	2792	2526	29,1 %	3,2 %
00940	1983	1950	2119	2253	2165	2169	2182	2142	2120	8,1 %	1,0 %
00970	2001	2027	2108	2100	2138	2101	2028	2216	2090	10,7 %	1,3 %
00980	2644	2620	2682	2640	2660	2748	2841	2795	2704	5,7 %	0,7 %
00990	3401	3497	3831	3918	3908	4083	4079	4284	3875	26,0 %	2,9 %
01280	1715	1679	1868	1982	1885	1968	1702	1772	1821	3,3 %	0,4 %
02100	3078	3079	3442	3854	3769	3849	4045	4051	3646	31,6 %	3,5 %
02120	2971	3104	3445	3410	3803	3667	3762	4162	3540	40,1 %	4,3 %
02150			3373	2950	3512			3656	3373	4,1 %	1,4 %
02200	3029	2976	3185	3208	3865	3525	3887	3772	3431	24,5 %	2,8 %
02230	2550	2506	2885	3034	3104	3149	3155	3204	2948	25,6 %	2,9 %
02260	1891	1851	2004	2089	2055	2182	2251	2298	2077	21,5 %	2,5 %
02320	2658	2661	2757	2923	3061	3048	3083	2910	2888	9,5 %	1,1 %
02360	1744	1753	2409	2028	2076	2117	2143	2060	2041	18,1 %	2,1 %
radanvarsi	3065	3118	3427	3491	3696	3715	3904	3965	3548	29,4 %	3,3 %
koko pks	2722	2757	3076	3175	3252	3313	3341	3442	3135	26,4 %	3,0 %

Lähde: Tilastokeskus 2016f.

Liite 6. Neliöhinnat alueittain ja rakennusvuosittain 2008-2015

2008-2011				
Metrolinja	Yksiö	Kaksio	Kolmio+	Kaikki
-1949	4 778 €	4 440 €	4 561 €	4 547 €
1950-1959	3 854 €	3 527 €	3 484 €	3 642 €
1960-1969	3 703 €	3 050 €	2 718 €	3 186 €
1970-1979	3 272 €	2 780 €	2 603 €	2 875 €
1980-1989	3 646 €	3 420 €	3 098 €	3 423 €
1990-1999	3 442 €	3 380 €	3 388 €	3 417 €
2000-	3 971 €	3 967 €	4 031 €	4 110 €
Helsinki				
-1949	4 778 €	4 440 €	4 580 €	4 556 €
1950-1959	3 883 €	3 565 €	3 554 €	3 708 €
1960-1969	3 757 €	3 170 €	2 803 €	3 340 €
1970-1979	3 569 €	2 919 €	2 865 €	3 063 €
1980-1989	4 158 €	3 930 €	3 517 €	3 677 €
1990-1999		3 206 €	3 310 €	3 216 €
2000-	3 971 €	4 038 €	4 229 €	4 255 €
Espoo				
-1949		4 087 €	3 314 €	3 741 €
1950-1959	3 789 €	3 218 €	3 089 €	3 427 €
1960-1969	3 530 €	2 724 €	2 514 €	2 716 €
1970-1979	2 825 €	2 432 €	2 154 €	2 452 €
1980-1989	3 332 €	2 763 €	2 867 €	3 026 €
1990-1999	3 442 €	3 398 €	3 505 €	3 541 €
2000-		3 819 €	3 636 €	3 732 €
Vanha metro				
-1949	4 799 €	4 475 €	4 629 €	4 579 €
1950-1959	3 791 €	3 484 €	3 413 €	3 611 €
1960-1969	3 646 €	2 998 €	2 631 €	3 051 €
1970-1979	3 026 €	2 529 €	2 262 €	2 693 €
1980-1989	3 646 €	3 420 €	2 948 €	3 340 €
1990-1999	3 442 €	3 380 €	3 388 €	3 417 €
2000-	3 971 €	3 853 €	3 901 €	4 019 €
1. vaihe				
-1949	4 584 €	4 141 €	4 114 €	4 217 €
1950-1959	3 962 €	3 537 €	3 553 €	3 576 €
1960-1969	3 890 €	3 289 €	3 227 €	3 652 €
1970-1979	3 881 €	3 503 €	3 319 €	3 400 €
1980-1989	3 393 €	2 892 €	3 279 €	3 431 €
1990-1999		3 198 €	2 870 €	3 513 €
2000-		4 229 €	4 231 €	4 235 €
2.vaihe				
1960-1969	2 662 €	2 213 €	1 867 €	2 076 €
1970-1979	2 633 €	2 206 €	1 958 €	2 184 €
1980-1989	3 308 €	2 713 €	2 489 €	2 728 €
1990-1999	3 442 €	3 681 €	3 621 €	3 575 €
2000-		3 729 €	3 405 €	3 577 €
koko pks				
-1949	4 757 €	4 429 €	4 547 €	4 415 €
1950-1959	3 811 €	3 312 €	3 364 €	3 473 €
1960-1969	3 499 €	2 847 €	2 689 €	2 930 €
1970-1979	2 873 €	2 420 €	2 284 €	2 562 €
1980-1989	3 239 €	2 774 €	2 628 €	2 826 €
1990-1999	3 516 €	3 002 €	2 852 €	2 987 €
2000-	3 796 €	3 605 €	3 529 €	3 590 €

2012-2015				
Metrolinja	Yksiö	Kaksio	Kolmio+	Kaikki
-1949	5 831 €	5 399 €	5 433 €	5 611 €
1950-1959	5 033 €	4 506 €	4 160 €	4 630 €
1960-1969	4 769 €	3 636 €	3 092 €	3 674 €
1970-1979	3 987 €	3 178 €	2 922 €	3 294 €
1980-1989	4 667 €	3 785 €	3 991 €	4 025 €
1990-1999	3 981 €	4 158 €	4 096 €	4 238 €
2000-	4 595 €	4 810 €	4 423 €	4 775 €
Helsinki				
-1949	5 831 €	5 399 €	5 433 €	5 611 €
1950-1959	5 124 €	4 508 €	4 180 €	4 726 €
1960-1969	4 779 €	3 740 €	3 171 €	3 839 €
1970-1979	4 339 €	3 397 €	3 186 €	3 450 €
1980-1989	6 238 €	4 910 €	4 872 €	4 402 €
1990-1999	4 231 €	4 639 €	4 140 €	4 365 €
2000-	4 487 €	4 972 €	4 509 €	4 842 €
Espoo				
-1949				
1950-1959	4 324 €	4 429 €	4 109 €	4 314 €
1960-1969	4 748 €	3 326 €	2 892 €	3 196 €
1970-1979	3 500 €	2 616 €	2 505 €	2 945 €
1980-1989	3 976 €	3 100 €	3 074 €	3 450 €
1990-1999	3 731 €	3 660 €	4 056 €	4 128 €
2000-	4 872 €	4 522 €	4 176 €	4 587 €
Vanha metro				
-1949	5 857 €	5 425 €	5 447 €	5 629 €
1950-1959	4 962 €	4 464 €	4 025 €	4 606 €
1960-1969	4 711 €	3 577 €	2 996 €	3 599 €
1970-1979	3 670 €	2 856 €	2 548 €	3 076 €
1980-1989	4 667 €	3 785 €	3 820 €	3 932 €
1990-1999	3 981 €	4 158 €	4 096 €	4 238 €
2000-	4 595 €	4 680 €	4 304 €	4 705 €
1. vaihe				
-1949	5 486 €	5 175 €	5 303 €	5 411 €
1950-1959	5 051 €	4 659 €	4 493 €	4 471 €
1960-1969	5 072 €	4 055 €	3 852 €	4 066 €
1970-1979	4 847 €	4 040 €	3 692 €	3 989 €
1980-1989	4 148 €	3 117 €	3 702 €	4 070 €
1990-1999		3 693 €		4 230 €
2000-	4 872 €	5 049 €	4 719 €	5 058 €
2.vaihe				
1960-1969		2 443 €	2 057 €	2 262 €
1970-1979	3 170 €	2 450 €	2 089 €	2 430 €
1980-1989	3 902 €	3 082 €	2 747 €	3 137 €
1990-1999	3 731 €	3 643 €	4 056 €	3 924 €
2000-		4 200 €	3 956 €	4 069 €
koko pks				
-1949	5 814 €	5 370 €	5 408 €	5 463 €
1950-1959	4 777 €	4 167 €	4 014 €	4 348 €
1960-1969	4 422 €	3 370 €	3 017 €	3 365 €
1970-1979	3 482 €	2 727 €	2 466 €	2 845 €
1980-1989	3 880 €	3 082 €	2 958 €	3 213 €
1990-1999	3 722 €	3 234 €	3 269 €	3 404 €
2000-	4 563 €	4 299 €	3 999 €	4 206 €

2008-2015

Metrolinja	Yksiö	Kaksio	Kolmio+	Kaikki
-1949	5 304 €	4 919 €	4 997 €	5 079 €
1950-1959	4 444 €	4 016 €	3 822 €	4 136 €
1960-1969	4 236 €	3 343 €	2 905 €	3 430 €
1970-1979	3 629 €	2 979 €	2 763 €	3 084 €
1980-1989	4 156 €	3 603 €	3 544 €	3 724 €
1990-1999	3 712 €	3 769 €	3 742 €	3 828 €
2000-	4 283 €	4 388 €	4 227 €	4 442 €
Helsinki				
-1949	5 304 €	4 919 €	5 007 €	5 083 €
1950-1959	4 504 €	4 036 €	3 867 €	4 217 €
1960-1969	4 268 €	3 455 €	2 987 €	3 589 €
1970-1979	3 954 €	3 158 €	3 026 €	3 256 €
1980-1989	5 198 €	4 420 €	4 194 €	4 040 €
1990-1999	4 231 €	4 280 €	3 642 €	3 790 €
2000-	4 229 €	4 505 €	4 369 €	4 548 €
Espoo				
-1949		4 087 €	3 314 €	3 741 €
1950-1959	3 967 €	3 737 €	3 599 €	3 870 €
1960-1969	4 052 €	3 025 €	2 703 €	2 956 €
1970-1979	3 162 €	2 524 €	2 329 €	2 699 €
1980-1989	3 654 €	2 931 €	2 971 €	3 238 €
1990-1999	3 587 €	3 510 €	3 780 €	3 834 €
2000-	4 872 €	4 170 €	3 906 €	4 160 €
Vanha metro				
-1949	5 328 €	4 950 €	5 038 €	5 104 €
1950-1959	4 376 €	3 974 €	3 719 €	4 109 €
1960-1969	4 178 €	3 287 €	2 814 €	3 325 €
1970-1979	3 348 €	2 693 €	2 405 €	2 884 €
1980-1989	4 156 €	3 603 €	3 384 €	3 636 €
1990-1999	3 712 €	3 769 €	3 742 €	3 828 €
2000-	4 283 €	4 267 €	4 103 €	4 362 €
1. vaihe				
-1949	4 970 €	4 658 €	4 708 €	4 814 €
1950-1959	4 506 €	4 098 €	4 023 €	4 024 €
1960-1969	4 481 €	3 672 €	3 539 €	3 859 €
1970-1979	4 364 €	3 772 €	3 506 €	3 695 €
1980-1989	3 770 €	3 021 €	3 490 €	3 751 €
1990-1999		3 297 €	2 870 €	3 871 €
2000-	4 872 €	4 639 €	4 475 €	4 647 €
2.vaihe				
1960-1969	2 662 €	2 328 €	1 962 €	2 169 €
1970-1979	2 901 €	2 328 €	2 023 €	2 307 €
1980-1989	3 605 €	2 898 €	2 618 €	2 932 €
1990-1999	3 587 €	3 666 €	3 838 €	3 749 €
2000-		3 964 €	3 681 €	3 823 €
koko pks				
-1949	5 286 €	4 900 €	4 977 €	4 939 €
1950-1959	4 294 €	3 740 €	3 689 €	3 911 €
1960-1969	3 960 €	3 109 €	2 853 €	3 147 €
1970-1979	3 127 €	2 574 €	2 375 €	2 703 €
1980-1989	3 560 €	2 928 €	2 793 €	3 019 €
1990-1999	3 634 €	3 118 €	3 061 €	3 196 €
2000-	4 179 €	3 952 €	3 764 €	3 898 €

Lähde: Tilastokeskus 2016f.

Liite 7. Hintakehitys alueittain ja rakennusvuosittain 2008-2015

2008-2011				
Metrolinja	Yksiö	Kaksio	Kolmio+	Kaikki
-1949	24,2 %	23,5 %	19,7 %	25,5 %
1950-1959	25,0 %	23,4 %	15,9 %	22,6 %
1960-1969	16,4 %	15,7 %	19,9 %	16,5 %
1970-1979	25,1 %	13,8 %	16,2 %	26,9 %
1980-1989	21,2 %	15,1 %	16,0 %	20,6 %
1990-1999	0,0 %	12,7 %	33,2 %	26,7 %
2000-	16,2 %	25,2 %	11,4 %	17,8 %
Helsinki				
-1949	24,2 %	23,5 %	19,7 %	25,5 %
1950-1959	21,8 %	22,5 %	20,0 %	22,7 %
1960-1969	19,0 %	15,8 %	21,3 %	16,9 %
1970-1979	27,0 %	11,5 %	16,4 %	29,6 %
1980-1989	5,1 %	22,5 %	14,6 %	23,4 %
1990-1999		0,0 %	65,6 %	53,3 %
2000-	16,2 %	27,5 %	9,4 %	16,5 %
Espoo				
-1949		0,0 %	0,0 %	0,0 %
1950-1959	40,1 %	33,9 %	-3,7 %	25,3 %
1960-1969	8,5 %	14,4 %	15,8 %	13,6 %
1970-1979	17,2 %	16,5 %	24,3 %	15,0 %
1980-1989	10,3 %	20,6 %	20,5 %	16,8 %
1990-1999	0,0 %	12,7 %	13,9 %	12,1 %
2000-		19,0 %	14,5 %	17,0 %
Vanha metro				
-1949	24,2 %	23,7 %	22,7 %	26,5 %
1950-1959	24,3 %	23,4 %	16,8 %	23,0 %
1960-1969	16,2 %	16,0 %	19,8 %	16,9 %
1970-1979	20,2 %	13,5 %	18,4 %	28,0 %
1980-1989	21,2 %	15,1 %	17,0 %	22,2 %
1990-1999		12,7 %	33,2 %	26,7 %
2000-	16,2 %	28,3 %	12,7 %	19,0 %
1. vaihe				
-1949	23,6 %	21,7 %	4,2 %	16,4 %
1950-1959	36,1 %	26,6 %	-3,5 %	21,9 %
1960-1969	18,3 %	14,0 %	19,7 %	14,3 %
1970-1979	27,3 %	23,6 %	9,2 %	17,1 %
1980-1989	11,0 %	16,9 %	15,8 %	16,5 %
1990-1999		15,9 %	0,0 %	15,2 %
2000-		18,3 %	12,6 %	16,5 %
2.vaihe				
1960-1969	13,3 %	14,4 %	11,0 %	14,0 %
1970-1979	12,9 %	11,5 %	14,5 %	11,9 %
1980-1989	9,4 %	20,3 %	16,9 %	21,2 %
1990-1999	0,0 %	9,9 %	2,8 %	6,0 %
2000-		15,9 %	8,3 %	13,1 %
koko pks				
-1949	23,3 %	22,4 %	18,5 %	19,6 %
1950-1959	26,6 %	21,8 %	19,0 %	26,3 %
1960-1969	18,9 %	17,1 %	17,7 %	19,5 %
1970-1979	25,9 %	19,3 %	20,0 %	20,7 %
1980-1989	19,3 %	21,1 %	16,1 %	18,7 %
1990-1999	14,9 %	15,2 %	28,1 %	19,4 %
2000-	9,9 %	20,4 %	13,2 %	19,7 %

2012-2015				
Metrolinja	Yksiö	Kaksio	Kolmio+	Kaikki
-1949	11,7 %	8,3 %	9,2 %	11,7 %
1950-1959	11,4 %	9,8 %	6,7 %	12,9 %
1960-1969	10,0 %	14,1 %	11,6 %	6,5 %
1970-1979	7,5 %	-5,1 %	7,3 %	2,5 %
1980-1989	6,1 %	-3,8 %	-1,6 %	3,5 %
1990-1999	0,0 %	-10,0 %	-0,3 %	15,0 %
2000-	7,5 %	7,6 %	14,3 %	2,6 %
Helsinki				
-1949	11,7 %	8,3 %	9,2 %	11,7 %
1950-1959	14,0 %	11,5 %	4,6 %	16,3 %
1960-1969	10,6 %	13,0 %	13,3 %	7,3 %
1970-1979	7,9 %	-6,8 %	9,9 %	7,2 %
1980-1989	2,5 %	-14,5 %	-16,1 %	3,0 %
1990-1999	0,0 %	20,4 %	-4,2 %	25,4 %
2000-	9,0 %	10,7 %	18,4 %	3,6 %
Espoo				
-1949				
1950-1959	7,6 %	-0,7 %	14,8 %	2,4 %
1960-1969	5,4 %	17,2 %	8,1 %	8,0 %
1970-1979	9,2 %	1,0 %	2,6 %	-10,6 %
1980-1989	8,8 %	8,8 %	20,2 %	3,1 %
1990-1999	0,0 %	0,6 %	9,3 %	2,2 %
2000-	3,4 %	3,5 %	2,1 %	-0,5 %
Vanha metro				
-1949	11,5 %	8,2 %	6,9 %	10,0 %
1950-1959	13,4 %	9,6 %	6,3 %	13,5 %
1960-1969	10,8 %	14,3 %	12,3 %	8,6 %
1970-1979	6,8 %	-5,9 %	9,8 %	2,7 %
1980-1989	6,1 %	-3,8 %	-6,4 %	3,2 %
1990-1999		-10,0 %	-0,3 %	15,0 %
2000-	7,5 %	8,1 %	16,9 %	3,0 %
1. vaihe				
-1949	14,3 %	10,1 %	24,0 %	25,4 %
1950-1959	-3,1 %	5,0 %	13,5 %	3,7 %
1960-1969	3,6 %	7,8 %	1,2 %	-1,5 %
1970-1979	6,6 %	-1,9 %	4,1 %	-3,6 %
1980-1989	9,1 %	13,6 %	41,4 %	6,9 %
1990-1999		0,0 %		3,7 %
2000-	3,4 %	2,5 %	1,2 %	2,3 %
2.vaihe				
1960-1969		20,2 %	7,2 %	9,2 %
1970-1979	10,5 %	1,6 %	-3,7 %	1,7 %
1980-1989	8,5 %	4,1 %	2,9 %	-2,6 %
1990-1999	0,0 %	0,6 %	9,3 %	-1,3 %
2000-		6,5 %	5,6 %	3,4 %
koko pks				
-1949	10,3 %	6,6 %	6,5 %	11,4 %
1950-1959	11,0 %	12,1 %	6,4 %	14,1 %
1960-1969	14,4 %	8,0 %	8,6 %	7,2 %
1970-1979	3,2 %	-3,2 %	3,3 %	1,9 %
1980-1989	2,9 %	4,7 %	8,4 %	3,7 %
1990-1999	10,8 %	-1,1 %	-2,4 %	9,5 %
2000-	-5,2 %	4,0 %	7,6 %	5,4 %

2008-2015

Metrolinja	Yksiö	Kaksio	Kolmio+	Kaikki
-1949	41,5 %	36,9 %	34,3 %	42,8 %
1950-1959	50,9 %	41,6 %	37,6 %	47,7 %
1960-1969	43,8 %	38,7 %	33,8 %	28,4 %
1970-1979	37,1 %	20,5 %	20,2 %	31,4 %
1980-1989	46,7 %	7,3 %	39,5 %	31,8 %
1990-1999	15,7 %	13,0 %	33,5 %	40,7 %
2000-	36,4 %	46,4 %	18,9 %	26,0 %
Helsinki				
-1949	41,5 %	36,9 %	34,3 %	42,8 %
1950-1959	52,4 %	39,4 %	37,7 %	51,5 %
1960-1969	42,8 %	36,4 %	35,7 %	28,9 %
1970-1979	34,4 %	19,1 %	19,4 %	32,0 %
1980-1989	52,0 %	4,3 %	45,3 %	31,0 %
1990-1999	0,0 %	60,4 %	51,8 %	75,0 %
2000-	34,6 %	56,3 %	15,9 %	22,9 %
Espoo				
-1949		0,0 %	0,0 %	0,0 %
1950-1959	35,6 %	65,4 %	44,2 %	38,9 %
1960-1969	46,5 %	43,0 %	28,4 %	30,3 %
1970-1979	41,7 %	22,1 %	34,3 %	25,4 %
1980-1989	28,5 %	30,0 %	30,4 %	25,2 %
1990-1999	8,4 %	13,0 %	32,3 %	18,7 %
2000-	3,4 %	29,8 %	21,0 %	33,8 %
Vanha metro				
-1949	41,3 %	36,6 %	33,4 %	41,6 %
1950-1959	51,7 %	41,5 %	39,9 %	49,1 %
1960-1969	44,6 %	39,7 %	34,4 %	32,1 %
1970-1979	36,8 %	21,1 %	22,5 %	33,4 %
1980-1989	46,7 %	7,3 %	41,8 %	32,5 %
1990-1999	15,7 %	13,0 %	33,5 %	40,7 %
2000-	36,4 %	50,1 %	21,7 %	28,1 %
1. vaihe				
-1949	43,6 %	40,5 %	35,8 %	50,9 %
1950-1959	43,6 %	50,2 %	23,3 %	35,8 %
1960-1969	46,0 %	33,8 %	32,5 %	18,3 %
1970-1979	43,3 %	24,7 %	14,8 %	23,4 %
1980-1989	34,6 %	28,5 %	29,3 %	36,6 %
1990-1999		23,0 %	0,0 %	24,5 %
2000-	3,4 %	31,0 %	14,8 %	31,6 %
2.vaihe				
1960-1969	13,3 %	32,9 %	17,2 %	22,0 %
1970-1979	37,0 %	18,0 %	12,5 %	16,9 %
1980-1989	22,6 %	26,7 %	22,4 %	23,2 %
1990-1999	8,4 %	5,5 %	19,4 %	7,4 %
2000-		22,4 %	25,5 %	21,2 %
koko pks				
-1949	39,6 %	34,3 %	29,7 %	37,2 %
1950-1959	48,0 %	44,5 %	39,4 %	48,2 %
1960-1969	45,1 %	30,5 %	26,5 %	28,6 %
1970-1979	33,6 %	21,1 %	18,9 %	23,9 %
1980-1989	30,3 %	24,8 %	29,3 %	26,5 %
1990-1999	33,4 %	12,0 %	16,9 %	26,9 %
2000-	24,6 %	36,9 %	23,4 %	30,6 %

Lähde: Tilastokeskus 2016f.

Liite 8. Asuntokauppojen lukumäärät alueittain ja rakennusvuosittain 2008-2015

2008-2011				
Metrolinja	Yksiö	Kaksio	Kolmio+	Kaikki
-1949	4331	2739	1205	8322
1950-1959	606	1105	598	2451
1960-1969	1241	2268	1666	5321
1970-1979	497	1225	1062	2966
1980-1989	117	357	343	1088
1990-1999	6	105	181	672
2000-	78	1013	958	2167
Helsinki				
-1949	4331	2730	1198	8303
1950-1959	563	1046	565	2257
1960-1969	1117	1938	1348	4535
1970-1979	182	523	335	1178
1980-1989	41	140	71	433
1990-1999		54	144	528
2000-	78	703	675	1554
Espoo				
-1949		9	7	19
1950-1959	43	59	33	194
1960-1969	124	330	318	786
1970-1979	259	527	655	1485
1980-1989	76	217	251	606
1990-1999	6	51	37	144
2000-		310	283	613
Vanha metro				
-1949	4246	2581	1113	7984
1950-1959	386	698	325	1492
1960-1969	949	1668	1137	3858
1970-1979	175	538	270	1114
1980-1989	41	140	63	428
1990-1999		54	144	528
2000-	78	618	563	1349
1. vaihe				
-1949	85	158	92	338
1950-1959	220	407	273	959
1960-1969	279	486	402	1199
1970-1979	144	405	368	952
1980-1989	17	38	140	272
1990-1999		29	6	65
2000-		284	292	599
2.vaihe				
1960-1969	13	114	127	264
1970-1979	178	282	424	900
1980-1989	59	179	140	388
1990-1999	6	22	31	79
2000-		111	103	219
koko pks				
-1949	6128	4856	2498	13640
1950-1959	1611	3123	2020	7088
1960-1969	2664	5224	3825	12382
1970-1979	2012	4918	4248	11949
1980-1989	646	1943	1704	5282
1990-1999	19	379	333	1462
2000-	125	2341	2255	5299

2012-2015				
Metrolinja	Yksiö	Kaksio	Kolmio+	Kaikki
-1949	3693	2345	1255	7351
1950-1959	444	895	569	2107
1960-1969	956	2024	1689	4814
1970-1979	454	1203	1013	2852
1980-1989	77	281	301	1058
1990-1999	19	97	47	697
2000-	101	1014	1065	2382
Helsinki				
-1949	3693	2345	1255	7351
1950-1959	430	874	535	1960
1960-1969	909	1771	1392	4163
1970-1979	165	599	362	1268
1980-1989	19	99	110	528
1990-1999	13	72	24	563
2000-	80	655	791	1674
Espoo				
-1949				
1950-1959	14	21	34	147
1960-1969	47	253	297	651
1970-1979	235	478	587	1340
1980-1989	58	182	191	502
1990-1999	6	25	23	134
2000-	21	359	274	708
Vanha metro				
-1949	3646	2183	1165	7039
1950-1959	283	564	259	1227
1960-1969	769	1554	1186	3590
1970-1979	150	534	268	1084
1980-1989	19	99	70	440
1990-1999	13	72	24	563
2000-	80	529	648	1400
1. vaihe				
-1949	47	162	90	312
1950-1959	161	331	310	880
1960-1969	187	397	395	1026
1970-1979	150	390	373	956
1980-1989	12	37	110	281
1990-1999		8		69
2000-	21	382	328	772
2.vaihe				
1960-1969		73	108	198
1970-1979	154	279	372	812
1980-1989	46	145	121	337
1990-1999	6	17	23	65
2000-		103	89	210
koko pks				
-1949	5293	4338	2485	12254
1950-1959	1217	2600	1868	6140
1960-1969	2209	4705	3858	11490
1970-1979	1825	4595	3852	11005
1980-1989	554	1721	1706	5260
1990-1999	67	382	194	1527
2000-	238	2770	2937	6742

2008-2015

Metrolinja	Yksiö	Kaksio	Kolmio+	Kaikki
-1949	8024	5084	2460	15673
1950-1959	1050	2000	1167	4558
1960-1969	2197	4292	3355	10135
1970-1979	951	2428	2075	5818
1980-1989	194	638	644	2146
1990-1999	25	202	228	1369
2000-	179	2027	2023	4549
Helsinki				
-1949	8024	5075	2453	15654
1950-1959	993	1920	1100	4217
1960-1969	2026	3709	2740	8698
1970-1979	347	1122	697	2446
1980-1989	60	239	181	961
1990-1999	13	126	168	1091
2000-	158	1358	1466	3228
Espoo				
-1949		9	7	19
1950-1959	57	80	67	341
1960-1969	171	583	615	1437
1970-1979	494	1005	1242	2825
1980-1989	134	399	442	1108
1990-1999	12	76	60	278
2000-	21	669	557	1321
Vanha metro				
-1949	7892	4764	2278	15023
1950-1959	669	1262	584	2719
1960-1969	1718	3222	2323	7448
1970-1979	325	1072	538	2198
1980-1989	60	239	133	868
1990-1999	13	126	168	1091
2000-	158	1147	1211	2749
1. vaihe				
-1949	132	320	182	650
1950-1959	381	738	583	1839
1960-1969	466	883	797	2225
1970-1979	294	795	741	1908
1980-1989	29	75	250	553
1990-1999		37	6	134
2000-	21	666	620	1371
2.vaihe				
1960-1969	13	187	235	462
1970-1979	332	561	796	1712
1980-1989	105	324	261	725
1990-1999	12	39	54	144
2000-		214	192	429
koko pks				
-1949	11421	9194	4983	25894
1950-1959	2828	5723	3888	13228
1960-1969	4873	9929	7683	23872
1970-1979	3837	9513	8100	22954
1980-1989	1200	3664	3410	10542
1990-1999	86	761	527	2989
2000-	363	5111	5192	12041

Lähde: Tilastokeskus 2016f.