



Tampereen raitiotien vaikutus asuntomarkkinoihin

Saara-Lamia Mouhoub

Haaga-Helia ammattikorkeakoulu

Amk-opinnäytetyö

2022

Tradenomin tutkinto

Tiivistelmä

Tekijä(t)

Saara-Lamia Mouhoub

Tutkinto

Tradenomi

Opinnäytetyön nimi

Tampereen raitiotien vaikutus asuntomarkkinoihin

Sivu- ja liitesivumäärä

26+5

Kansantaloudessa asuntomarkkinoilla on merkittävä rooli. Tampereelle on tullut uusi raitiotiehanke, jota tarkastellaan tässä opinnäytetyössä. Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää, miten Tampereen raitiotiehanke on vaikuttanut asuntojen neliöhintoihin. Opinnäytetyö toteutettiin kvantitatiivisena tutkimuksena sopivia tilastoaineistoja hyödyntäen. Tutkimuksen ensimmäisessä osassa selvitetään, miten asuntomarkkinat toimivat Suomessa ja mitkä asiat vaikuttavat neliöhintoihin. Tutkimuksessa hyödynnettiin tilastokeskuksesta saatua dataa. Tilastokeskuksesta saatu data analysoitiin postinumeroiden ja asuntojen koon mukaan.

Työssäni havaittiin, että Tampereen raitiotiehanke on vaikuttanut neliöhintojen nousuun raitieliikenteen vaikutusalueilla. Asuntojen hintoihin vaikuttavat myös monet muutkin tekijät kuin vain joukkoliikenne ja sijainti, joten joukkoliikenteen yhteyksien osuutta asuntojen hintakehityksestä ei voida tarkkaan laskea. Tilastokeskuksen saadusta aineistosta pystyin selvittämään alueittaisia hintoja ja niiden muutoksia sekä poikkeamia. Tutkimuksessa havaittiin, että neliöhinnat Tampereen raitiotien varrella ovat kehittyneet tasaisesti. Neliöhintojen kehitykseen on vaikuttanut uuden joukkoliikenteen lisäksi uudisrakenteet sekä palveluiden lisääntyminen.

Asiasanat

asuntomarkkinat, raitiotieliikenne, hintakehitys

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Tavoitteet ja rajaukset	1
1.2	Tutkimusmenetelmät	2
2	Asuntomarkkinat kansantaloudessa	3
2.1	Asuntojen yleinen hintakehitys	3
2.2	Hintojen muodostuminen	5
2.3	Kysyntä ja tarjonta	5
2.4	Asuntopolitiikka	7
2.5	Asuntolainakorot	8
3	Tampereen raitiotien taustatietoa	11
3.1	Raitiotien suunnittelu	12
3.2	Raitiotien ensimmäinen ja toinen vaihe	13
4	Tutkimuksen toteuttaminen	16
4.1	Tampereen asuntojen hintakehitys	16
4.2	Yksiöiden hintamuutos	17
4.3	Kaksiöiden hintamuutos	19
4.4	Kolmiöiden hintamuutos	22
5	Pohdinta	24
5.1	Tutkimuksen validiteetti ja reliabiliteetti	25
5.2	Opinnäytetyöprosessin ja oman oppimisen arviointi	25
	Lähteet:	27
	Liitteet	29
	Liite 1. Tampereen Postinumeroalueet	29
	Liite 2. Yksiöiden kaksiöiden ja kolmiöiden hintakehitys vuosina 2015–2021	30

1 Johdanto

Tämä opinnäytetyö tarkastelee Tampereen asuntojen hintojen muutoksia vuosien 2015 ja 2021 välillä. Asunnon ostaminen on yleensä elämän suurin sijoitus. Uusi koti hyvällä ja rauhallisella paikalla on erinomainen vaihtoehto sijoittajalle. Oman asunnon ostaminen on hyvin usein paras hankinta koko elämän aikana, sillä asunto on asumista varten pitkällä tähtäimellä omassa asunnossa edullisempaa kuin vuokralla asuminen. Lisäksi asunnon osto on mainio tapa nostaa omaa varallisuutta. Sijoittaminen asuntoon tarjoa hyvän suojan sijoitetulle pääomalle inflaatiota vastaan. Asuntojen hintakehitys on vakaampaa kuin jyrkästi heilahtelevien osakkeiden tai rahastojen. Varsinkin kasvaville uusille alueelle ja hyväkuntoisille asunnoille voidaan odottaa suuria arvonnousuja. Ennen asunnon osto on hyvä ottaa muutamasta asiasta selvää. Ensimmäiseksi kannatta lähteä kartoittaa omaa taloudellista tilannetta asumistarpeisiisi. Lisäksi on hyvä olla tietoinen, miten asuntosijoittaminen tapahtuu ja mitkä ovat oleellimmat tekijät, jotka vaikuttavat asuntojen hintoihin. Opinnäytettä tehdessään, huomaa miten asuntomarkkinoissa pienetkin asiat voivat vaikuttaa ja aiheuttaa muutoksia asuntojen hinnoitteluissa.

Asuntosijoittamisen perusajatus on hyvin selkeä ja yksinkertainen. Ensimmäiseksi otetaan pankista lainaa, hankitaan asunto, tehdään myynti ilmoitus, hankitaan vuokralainen ja maksetaan velka osuus pois. Kun sijoittaja päättää ostaa tai sijoittaa asunnon, tällöin hän ostaa osuuden asunto-osakeyhtiön osakkeista. Asunnon hintoihin voi vaikuttaa moni tekijä. Lisäksi asuntosijoittajat ovat vastuussa myös muista kuluista, kuten taloyhtiöön tulevista remonttikustannuksista ja hoitovastikkeista. Asunto on ihmisten yksi suurimmista sijoituskohteista, jonka ihminen tekee elämänsä aikana. Asuntosijoittaminen on kasvanut suomessa viime vuosina suuresti, joka johtuu varmasti matalista koroista. Kysyntää on vuosin varrella ollut reilusti, mutta tarjontaa taas on ollut hieman suppeampaa.

Tämä opinnäytetyö herättää mielenkiintoa juuri sellaisille ihmisille, jotka ovat kiinnostuneita asuntomarkkinoista, sijoittamisesta tai jopa niille, joille asunnon hanke on juuri ajankohtainen. Työstäni saa pohjakäsityksen, mitä asuntomarkkina on ja miten asuntojen hinnat muodostuvat.

1.1 Tavoitteet ja rajaukset

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää miten paljon ja mitkä tekijät ovat vaikuttaneet asuntojen hintoihin Tampereen raitiotien reitin varrella. Lisäksi työssäni selvitetään asuntomarkkinoiden piirteitä, joukkoliikenteen vaikutusta sekä kysyntää ja tarjontaa.

Pyrin tutkimuksilla selvittämään raitiotienhankkeen hintavaikutuksia. Tarkoituksena on laatia dataa postinnumeroalueista, jotka perustuvat Tilastokeskuksen tilastoista. Koen aiheen olevan mielenkiintoinen ja ajankohtainen. Korona pandemia sekä Venäjän ja Ukrainan sota on ollut suuria tekijöitä talouden taantumalle.

Asuntojen tietoja on otettu Tilastokeskuksesta, postinumeroiden, talotyyppien sekä huonemäärien mukaan. Tutkimuksessa on tarkasteltu osakehuoneistojen hintakehitystä. Postinnumeroalueita on yhteensä 10, jotka ovat lähettävillä raitiotiehanketta. Tavoitteena on saada selkeät syyt hintojen muutoksiin.

1.2 Tutkimusmenetelmät

Tampereen asuntojen hintatiedot ovat julkisesti saatavilla Tilastokeskuksen tietokannasta. Rajaamalla rakennusvuodet, talotyyppit, postinumerot sekä asunnon koon mukaan. Tarkoituksena on rajata ne asunnot, jotka ovat lähettävillä raitioiteitä. Tämän työn tavoitteena on löytää vastauksia tutkimuskysymyksiin.

Asuntojen myyntihinnoissa on otettu huomioon kerrostalojen hintoja postinnumeroalueittain sekä rakennusvuosittain. Lisäksi tutkimuksessa on otettu huomioon asuntojen koot. Opinäytetyön data koostuu tilastokeskuksen saaduista tiedoista. Tilastokeskuksen dataa on yritetty rajata niin, että tutkimuksessa on otettu huomioon yksiöiden, kaksioiden, ja kolmiöiden, hintamuutoksia.

2 Asuntomarkkinat kansantaloudessa

Asuntomarkkinoilla on iso vaikutus asuntojen hintoihin. Asuntojen myynti, osto sekä vuokraus tapahtuvat aina asuntomarkkinoilla. Asuntojen kysyntä ja hinnat muodostuvat monesta eri tekijästä. Viime aikoina asunnon ostajat ovat olleet liikkeellä, mutta kaivanneet tarjolle enemmän vaihtoehtoja. Tänä vuonna tilanne on valitettavasti eri, sillä talouskriisi on kasvanut ja elintaso kallistunut. Asuntomarkkinoihin liittyy myös moni muukin toiminta, kuten asunlainan saaminen. Asuntolaina lainan saaminen näin pienen inflaation aikana on kiristynyt, ja tämän vuoksi asuntojen myyntiaika on kasvanut. Asuntomarkkinoilla on merkittävä rooli kansantaloudessa. (Pekkarinen & Sutela 2002; Oikarinen 2011)

Asunto on välttämätön hyödyke, sillä jokaisen ihmisen on asuttava jossain. Asuntojen hinta muodostuu monesta eri tekijästä, kuten palveluista, sekä julkisesta liikenteestä. Asunnot ovat muihin hyödykkeisiin verrattuna erittäin kalliita. Asuntomarkkinoiden aktiivisuudella on merkittäviä vaikutuksia asuntojen hintoihin. Asuntojen hinnoittelu perustuvat kysyntää, johon vaikuttaa moni eri tekijä. Viimevuosi oli asuntomarkkinoilla poikkeuksellinen verrattuna nyt. Asuntojen hinnat nousivat reippaasti, kun taas vuokrakehitys oli vakaampi. Koronapandemia sekä Ukrainan sota Venäjän kanssa muokkasivat kotitalouksien kulutusta. (Laakso & Loikkanen 2001, 7, 20.)

Asuntomarkkinoihin liittyy sellaisia piirteitä, joihin ei kohtaa normaalisti muilla markkinoilla. Asunnot ovat pitkäikäisiä kulutushyödykkeitä, joita voidaan luokitella heterogeenisinä hyödykkeinä. Asunnot muodostuvat erilaisista rakenteellisesta sekä laadullisista ominaisuuksista, kuten hyvästä sijainnista, ja rauhallisesta alueesta. Asunto on hyödykkeenä niin erityinen ja siitä tekee erityisen arvokkaan pienetkin muutokset, kuten uudistava remontti. Asuntoa voi ostaa itselleen tai pitää sijoituskohteena. Asunnosta kertynyt tuotto vuokratuotoista kerää suuria varallisuuksia. Pitkälle tähtäimelle asunnon hankinta on suuri investointi (Laakso & Loikkanen 2004, 251–257.)

2.1 Asuntojen yleinen hintakehitys

Tässä kappaleessa tulen käsittelemään yleisesti mitkä tekijät vaikuttavat asuntojen hintakehitykseen. Asuntojen hintakehitys kiihtyi koronapandemian vuoksi. Vuonna 2021 asuntojen hintojen kasvu oli erityisen reipas ja euribor taas matala. Vanhojen kerrostalojen hinnat nousivat suomessa lähes 4 prosenttia. Hintakehitys kuitenkin vaihteli eri alueilla ja useassa kaupungissa hinnat laskivat. Vuokramarkkinoilla on ollut suuria haasteita koronapandemian aikana. Suomessa vuokrien kehitys on ollut erittäin maltillista vuonna 2021.

Vaikka inflaatio onkin kiihtynyt kovaa vauhtia ja 12 kuukauden euribor korko on noussut, niin nämä eivät kuitenkaan vaikuta asuntojen hintojen nousuun. Asuntomarkkinoiden tilanne ovat hyvin erilainen tällä hetkellä. Inflaation kiihtyminen lisää keskuspankkien koronostojen todennäköisyyttä, jolloin asuntojen hinnat laskevat. Koronapandemia vaikutti talouden romahduksen lisäksi myös työmarkkinoihin ja sitä kautta asuntomarkkinoihin. Etätyöskentely sekä etäopiskelu on lisääntynyt koronan aikana huomattavasti. Opiskelijoiden siirtyminen etäopiskeluun on vähentänyt muuttamista merkittävästi kaupungeilla.

Pääkaupunkiseudulla tilanne on hieman erilainen kuin pienemissä kaupungeissa. Pääkaupunkiseudulla on rakennettu paljon uusia vuokra-asuntoja. Lähiseudun palvelualojen työntekijät sekä opiskelijat muuttavat alueille ja siksi vuokra-asuntojen runsas tarjonta nostavat vuokrien hintoja. Turussa sekä Tampereella vuokrat kehittyivät viime vuonna yllättävän hyvin, sillä asuntotuotanto oli vähäistä. Vuokrakehitys on hieman hiipunut aikaisempia vuosia verrattuna, koska uusia asuntoja valmistuu suuri määrä Tampereella. (Pellervon taloustutkimus 2022.)

Suomen talous toipui nopeasti koronakriisin aiheuttamasta talouden taantumasta. Vuonna 2021 bruttokansantuote nousi lähemmäs 3,5 prosenttia. Odotukset olivat korkealla, kunnes talouden tilanne yllätti keväällä vuonna 2022 Ukrainan ja Venäjän sodan vuoksi.

Asuntomarkkinoiden tilanne on hyvin vakaa. Korkojen nousu on huolestuttanut monia ja asuntoja on myynnissä reippaasti enemmän kuin viime vuonna. Hintojen nopea nousu vähentää huomattavasti kotitalouksien ostovoimaa. Tämä tarkoittaa, että kulutustasot vähentyvät, jolloin Suomen tuotannot kääntyvät laskuun. Sähköt, korot ja ruokien hinnat ovat nousseet maailmantilanteen vuoksi. Ensivuoden näkymät ovat hyvin epävarmat. Asuntomarkkinoille on valmistumassa hurja määrä uusia asuntoja, joka on tällä hetkellä osittain melko huono asia. Heikentynyt taloustilanne on tuonut jo nyt runsaasi tarjontaa. (Reaktio Solutions Oy s.a.)

Suomessa vanhojen kerrostalojen sekä rivitalojen hinnat ovat nousseet 2022 alussa noin 14,35 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat nousivat noin 4 prosenttia ja pienemmillä paikkakunnilla asuntojen hinnat nousivat noin 11,63 prosenttia. Vuoden alussa vanhojen osakehuoneistojen keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli noin 3665 euroa. Pääkaupunkiseudulla noin 5149 euroa ja pienemmillä paikkakunnilla 2602 euroa. (Tilastokeskus 2022)

Alkuvuoteen verrattuna kerrostaloyksiöiden hintojen nousu on hidastunut selvästi. Osa kaupungin asuntojen hinnoista ovat kääntyneet laskuun. Suuremmissa kaupungeissa pieniä asuntoja on valmistunut reilusti, jonka vuoksi kysyntä on ollut edellisvuosia heikompaa. (Reaktio Solutions Oy s.a.)

2.2 Hintojen muodostuminen

Asunnon sijainnilla on merkittävä vaikutus asuntojen hintaan. Mitä nopeammat kulkuyhteydet ja palveluita asunnon lähetyvillä on, sitä todennäköisemmin asunto on hintavampi. Tässä luvussa tulen käsittelemään liikenteen vaikutusta asuntojen hintoihin. Varsinkin suurissa kaupungeissa panostetaan joukkoliikenteeseen sekä palveluiden saatavuuteen. Tämä tarkoittaa, että investoinnit vaikuttavat asuntojen hintoihin jo asuntojen rakennusvaiheessa.

Asuntojen hintakehityksessä on ollut viime vuosien aikana suuria vaihteluja eri kaupunkien ja alueiden välillä. Asuntojen hintakehitys on edelleen voimistunut hurjasti etenkin Helsingissä, Turussa ja Tampereella. Muualla maassa hinnat ovat pysyneet melko ennallaan. Moni tekijä on vaikuttanut Tampereella asuntojen hintoihin, mutta voimakkaammin hintoihin on vaikuttanut sijainti. Tampereen alueista kuten Pispala, Ratinanranta ja Tammellan ranta ovat neliö hinnaltaan kalleimpia. Muut keskustan alueet esim. Tammela, Armonkallio ja Hämeenkadun ympäristö ovat suosittuja. Sijainnin lisäksi asunnon hintoihin vaikuttavat myös asuntojen pinta-ala, pohjaratkaisu, kerros, tulevat remontit, palveluiden saatavuus, helpot kulkuyhteydet sekä asunnon ja taloyhtiön kunto.

Erilaiset liikenteet helpottavat liikkumista paikasta toiseen suuresti ja se vaikuttaa positiivisesti asuntojen hintakehitykseen. Tampereen raitiotiehanke on tuonut positiiviasia vaikutuksia talouteen sekä elinvoimaan. Hanke tulee todennäköisesti vaikuttamaan positiivisesti keskustan ja raitiotien varrella olevien yritysten kilpailukykyä sekä palveluiden saatavuuteen. Lisäksi Tampereen raitiotie hanke on merkittävä asuntotuotannon lisääntymiselle ja sehän ohjaa kaupungin kehitystä. Mitä paremmin uudet investoinnit helpottavat asukkaita kulkemaan joukkoliikenteillä työpaikkoihin, sitä enemmän asuntojen arvot nousevat. Asuntoarvojen noustessaan lisääntyy myös kannattavuus rakentamiselle.

Vuonna 2016 hankkeen kokonaiskustannusarvion hinta arvio oli noin 282 miljoonaa euroa. Kaupunginvaltuuston tekemän päätöksen mukaan raitiohankkeen etenemisen edellytys oli, ettei kustannukset saavat ylittää yli 250 miljoonaa euroa. Vaikka hankkeen oli tarkoituksena tuoda vain positiivisuutta silti, hanke on saanut yllättävän paljon kritiikkiä yrityksiltä, jotka toimivat raitiotien vaikutusalueen ulkopuolella. (Yle 2016a; Tampereen kaupunki 2016a.)

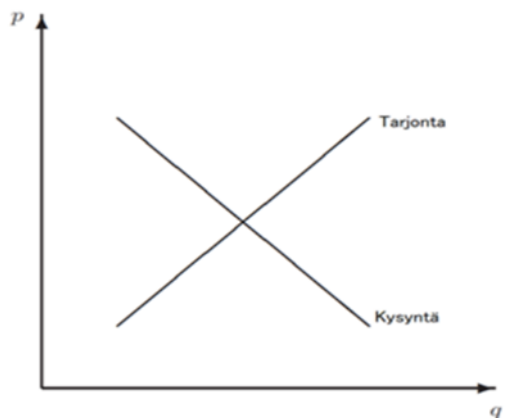
2.3 Kysyntä ja tarjonta

Kiinteistö on aineellista omaisuutta, joka tarkoittaa, että asuntojen hinnat, kuten osakkeiden ja joukkovelkakirjojen hinnat, riippuvat voimakkaasti kysynnän ja tarjonnan laista. Kysyntä lisääntyy kun, hinnat nousevat ja markkinoilla on enemmän tarjontaa. Kysynnän ja

tarjonnan laki on taloudellinen perusperiaate, joka selittää tavarain tai palvelun kysynnän ja tarjonnan välisen suhteen ja kuinka tämä vuorovaikutus vaikuttaa kyseisen tavarain tai palvelun hintaan. (Pekkarinen & Sutela 2002, 67–69.)

Kun tavaralle tai palvelulle on suuri kysyntä, sen hinta nousee. Jos tavaraa tai palvelua on paljon, mutta sille ei ole tarpeeksi kysyntää, hinta laskee. Syynä on se, että ihmiset nostavat hintoja. Kysynnän ja tarjonnan teoria on yksi taloustieteen perusperiaatteista. Kysyntä ja tarjonta toimivat toisiaan vastaan, kunnes tasapainohinta saavutetaan eli hinta, jossa tarjonta on yhtä suuri kuin kysyntä markkinoilla. Näin tapahtuu tietysti, kun kaikki muut tekijät pysyvät samoina. (Pekkarinen & Sutela 2002, 40, 70–71.)

Asuntojen hinnat määräytyvät kysynnän ja tarjonnan mukaan. Viime aikoina asuntomarkkinoilla on lisääntynyt tarjontaa huomattavasti. Asunnon myyjät ovat olleet liikkeellä, mutta myyntiä on ollut melko vähän taloustaantumisen vuoksi. Laina hakemuksia on pankissa laskenut reilusti, korkojen nousun vuoksi. Viimevuonna tilanne oli aivan erilainen. Kysyntää oli vuonna 2021 reilusti ja asunnon ostajat olivat liikkeellä, mutta tarjontaa on ollut melko huono. Asunnon ostajat kaipasivat viimevuonna vaihtoehtoja enemmän. (Pekkarinen & Sutela 2002, 74–76)



Kuva 1. Kysynnän ja tarjonnan tasapaino.

Yllä olevassa kuvassa 1 selkeytetään kysynnän ja tarjonnan peruslakia. Kun asuntojen hinnat nousevat niin kysyntä laskee. Jos asuntojen hinnat taas laskevat tällöin kysyntä nousee. Asuntojen tarjonta perustuu asuntojen määrästä, joka kasvaa vuosittain. Tarjontaan vaikuttavat esimerkiksi kaavoitukset, rahoitusolosuhteet, rakennussektorin kilpailu sekä tuottavuus. Uusien asuntojen rakentaminen on hidasta ja työläs prosessi. Asuntomarkkinoiden tasapaino muodostuu kolmesta osasta, jotka ovat: kotitalouksien, ostohalukkuuden sekä investointihalukkuudesta. Näin voimme sanoa, että lyhyellä aikavälillä tarjontakäyrä on jyrkemmin ylöspäin nouseva kuin pidemmällä aikavälillä. Kysynnän ja tarjonnan ideana on löytää käyrien leikkauspiste eli tasapainohinta. Tasapainohinta tarkoittaa

hintaa, josta ostaja ja myyjä sopivat markkinoilla. Asuntomarkkinoilla voi tapahtua yllättäviä käännoiksi ja muutoksia eri olosuhteiden myötä. Kun olosuhteet muuttuvat myös kysynnän ja tarjonnan käyrät voivat muuttua ja joustaa, jolloin markkinoilla etsitään uutta tasapainohintaa. (Hillman 2014)

Asuntomarkkinoilla kuvaava kysyntä ja tarjontashokit vaikuttavat asuntomarkkinoiden tasapainoon. Asuntomarkkinoissa asuntojen vaihtelut ovat harjoitettu kysyntä ja tarjontashokkeihin. Asuntomarkkinoidensokki tarkoittaa odottamatonta tapahtumaa, joka voi vaikuttaa myönteisesti tai kielteisesti talouteen. Asuntomarkkinoiden shokki aikavälillä asuntojen hinnat ja määrät voivat poiketa pitkään. Positiiviseen kysyntäshokkiin vaikuttaa tulojen nousu, korkojen lasku. Kysynnän lisäys eli kysyntäshokki nostaa hintoja asuntomarkkinoilla ja muuten määrät pysyvät ennallaan. Tarjonnan lisäys eli tarjontashokki taas laskee hintoja ja samalla määrät nousevat.

2.4 Asuntopolitiikka

Asuntopolitiikalla tarkoitetaan toimintaa ja lainsäädäntöä, jota hallitus, keskus tai kuntaviranomainen toteuttaa tai aikoo panna täytäntöön koskien asuntorakentamista ja niihin liittyviä sosiaalisia asioita, kuten vuokraamista, verotusta, asunnottomuutta ja niin edelleen. Asuntomarkkinoihin liittyy myös asuntopolitiikka, joka koskettaa koko yhteiskuntaa. Asuntopolitiikkaa kehitetään pitkäjänteisesti eri hallinnonaloilla. Asuntopolitiikan ideana on, että jokaisella on oikeus hyvään asuntoon ja rauhalliseen asuinympäristöön. Se on sekä julkiseen että yksityiseen sektoriin sidottu termi, sillä hallitus voi lainsäädännön avulla määrittää, miten yksityinen sektori toimii asuntotarjonnassa. Asumiseen liittyvät politiikat voivat johtaa investointeihin sosiaaliseen asuntoon, vaihtoehtoisten vuokra-asuntojen tukemiseen kuten osuuskuntiin tai veropolitiikkaan, jolla kannustetaan yksityistä sektoria rakentamaan ja ylläpitämään enemmän vuokra-asuntoja. (Laakso & Loikkanen 2004, 288.)

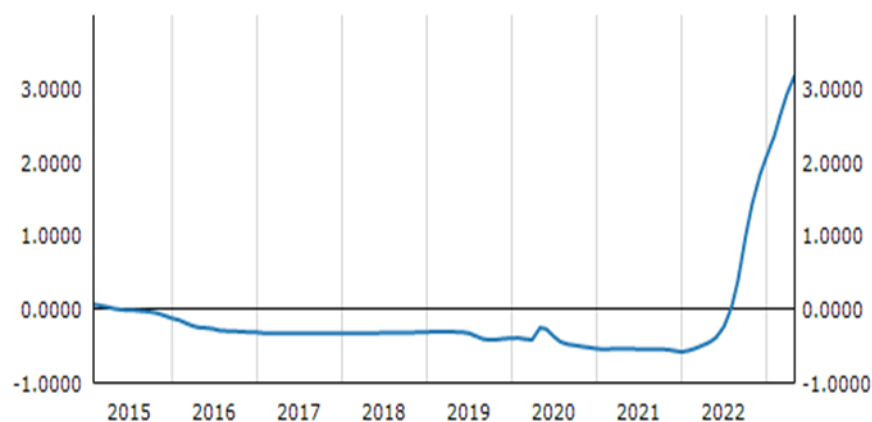
Hyvänä esimerkkinä jotkut paikalliset asuntoviranomaiset panevat täytäntöön mukaisia sopimuksia, jotka voivat muun muassa edellyttää, että yksityiset rakennuttajat varmistavat, että heidän asunnoistaan on tietty osuus saatavilla kohtuuhintaisena asunnon. Asuntopolitiikka voi myös määrittää vuokran tason yhteiskunnassa – aiemmat työväenhallitukset ovat käynnistäneet vuokravalvontaa, jolla yksityisen vuokrasektorin vuokralaiset saattoivat viedä vuokranantajat oikeuteen, jos he kokivat maksavansa kohtuutonta vuokraa. Hallitus voi myös käyttää taloyhtiöitä toisena asuntopolitiikan osana. Yleensä voittoa tavoittelemattomat järjestöt rakentavat, käyttävät ja ylläpitävät sosiaalista asuntoa ja ottavat siten osan rakentamispaineista pois hallitukselta. He rakentavat edelleen kasvavaa osuutta julkisista asunnoista.

Pääkaupunkiseudulla ja muilla kasvavilla kaupunkialueilla korkeat asumiskustannukset ja asuntopula haittaavat työvoiman tarjontaa ja liiketoiminnan kasvua. Ihmiset kärsivät asuntojen korkeista hinnoista, sillä monet joutuvat käyttämään liian suuren osan tuloistaan asuminen. Vuokra-asuminen on yleistynyt, kun taas vuokrat ovat nousseet elinkustannuksia nopeammin. Tarvitaan monipuolista, markkinalähtöistä asuntorakentamista ja sitä täydentämään valtion tukemaa kohtuuhintaista asuntotuotantoa. (Asuntopolitiikka 2020)

2.5 Asuntolainakorot

Kaikista lainoista maksetaan korkoa. Asuntolaina on välttämätöntä, jos omistusasuntoon on tarkoituksena muuttaa. Asuntolaina on yleinen tapa rahoittaa asunnon osto. Lainan määrään vaikuttaa moni tekijä kuten, kotitalouden koko, kuukausittaiset menot, palkka, olemassa olevat säästöt, sijoitukset, velat sekä vakuudet. Asuntolainan hankinnassa tärkein osa on kilpailuttaminen. Lainoja kannattaa ehdottomasti kilpailuttaa, koska lainamäärä, marginaalikorko on aina pankkikohtainen.

Pankit yleensä käyttävät asuntolainojen korkona euroalueen rahamarkkinoiden yleisiä viitekorkoja. Viitekorko on pankin julkinen korko, joka on markkinakorko eli euribor tai pankin oma prime-korko. Yleisin viitekorko mitä asuntolainoissa käytetään, on 12kk euribor korko, jolloin lainan korko tarkistetaan kerran vuodessa. Euribor mittaa korkoa, jolla eurooppalaiset pankit saavat euromääräistä rahoitusta rahamarkkinoilla ilman mitään vakuuksia. Euribor korot julkaistaan aina 1 viikon, 1, 3, 6 ja 12 kuukauden Suomen aikaan noin klo 12. Euriborin koron suuruus vaihtelee ajanjakson mukaan. Pankit käyttävät viitekorkoa omien lainatuotteiden kuten asuntolainojen tai kulutusluottojen hinnoitteluun. Luotoissa asiakas voi itse valita viitekoron pankin tarjoamista vaihtoehtoista. (OP Ryhmä s.a.; Suomen Pankki 2021a).



Kuva 2. Euribor 12 kk viitekoron kehitys 2015–2021. (European Central Bank)

Viitekorot ovat olleet monta vuotta miinuksen puolella, valitettavasti tilanne on tällä hetkellä kuitenkin aivan eri. Suomessa sekä maailmalla ehdittiin ennen koronakriisiä tottumaan nollakorkoihin. Hintojen nousu ja kiihtynyt korkotason muutokset huolestuttavat monia. Euribor korot ovat nousseet viime keväästä hurjasti ja korot pyörivät noin 2,5 ja 2,75 prosentin välillä. Kun asuntolaina korot olivat negatiivisen puolella, ihmiset ottivat herkemmin lainaa. Syksyn aikana on huomattu, että korkeiden lainakorkojen takia ihmiset ovat alkaneet myymään asuntoja. Lisäksi korkojen nousu on näkynyt pankissa niin, että asuntolainoja nostetaan huomattavasti vähemmän, vaikka tilanne on vielä suhteellisen normaali. Euroalueen korot jatkoivat nousua syyskuussa, kun inflaatio on jatkunut ja EKP jatkaa korkojen nostoa. Korkojen vauhdikas nousu on lisännyt korkojen heilahteluja markkinoilla huomattavasti. Lyhyen ajan korkomuutokset ovat kasvaneet ja korkoerot ovat lisääntyneet.

Viitekoron lisäksi asuntolainasta maksetaan hoitokuluja sekä marginaalikorkoa. Marginaalikorko on pankin perimä palkkio lainasta. Pankilla on tapana määrittellä marginaalikoron asiakaskohtaisesti, siksi lainoja kannattaa aina kilpailuttaa. Marginaalin suuruuteen voi vaikuttaa muun muassa asiakkaan maksukyky ja millainen asiakas olet pankille. Tämä tarkoittaa: mitä enemmän olet keskittänyt palveluita pankkiin, sitä arvokkaampi asiakas olet pankille. Pankin määrittelemässä marginaalikorossa voi olla isoja eroja. Viitekorko sekä marginaalikorko muodostaa osan lainakustannuksista. Lainan nostamisesta peritään myös kuluja. Vuosikorko sisältää kaikki luoton kustannukset. Todellisen vuosikoron avulla asiakas voi vertailla mikä pankki tarjoaa edullisimman koron sekä marginaalin. Marginaalikorko vaihtelee suuresti noin 0,20–1 prosentin välillä. Marginaalikoron sekä viitekoron lisäksi asiakkaille voi kertyä muita lainan hoitokuluja, kuten tilinhoitomaksu kuukausittain. Tilinhoitomaksun lisäksi jotkut asiakkaat voivat ottaa lanalyhennysvapaata, jolloin asiakas maksaa vain korkoa. (Suomen Pankki 2022a; Helsingin Sanomat 2022.)

Tämänhetkinen maailmantilanne ja korkojen nousu huolestuttaa etenkin suurvelallisia. Korkojen nousulta asiakkaat voivat aina suojautua ottamalla pankista esimerkiksi korkokaton tai korkoputken. Pankki suosittelee asiakkaita aina suojautumista, sillä talouden tilannetta ei voida ennakoida. Lainan korkosuojaus on maksullinen lisäpalvelu asiakkaalle, jonka tarkoituksena on tuoda taloudellista turvaa. Korkokaton ideana on määrittää lainan korolle yläraja, jonka yli korko ei nouse, vaikka viitekorko nousisivatkin. Korkokatto otetaan yleensä asuntolainaan yhteydessä. Korkokatosta voi sopia pankin kanssa, kuinka kauan korkokatto on voimassa. Osuuspankki tarjoaa korkokattoa 5,7,10 sekä 14 vuodeksi. Nordea taas tarjoaa korkokattoa 7 tai 10 vuodeksi. (OP Ryhmä s.a.; Sijoitusasunnot 2018)

Korkokaton lisäksi eri pankit voivat tarjota korkoputken. Osuuspankissa korkoputkea ei voi saada mutta esimerkiksi Nordean asuntolaina asiakkaat ovat saaneet korkoputken. Korkoputki tarkoittaa, että lainan korolle asetetaan ylä- ja alaraja, joiden välillä EURIBOR voi liikkua. Tällöin korko ei voi nousta ylärajan suuremmaksi eikä laskea liian alas. Korkoputkesta on erityisen hyötyä, kun asiakas on ottanut pitkän ja suuren asuntolainan. (Pop pankki 2023)

Laina kannattaa aina suojata, sillä asiakkaat eivät koskaan voi ennakoida talouden tilannetta. Lisävakuudet tuovat turvaa omalle taloudelle viitekoron muutoksilta. Lisäturvan ottaminen tuo varmuutta kuukausilyhennyksiin, jolloin asiakkaiden korot pysyvät sovituissa rajoissa eikä kuukausikustannukset tule muuttumaan radikaalisesti. Korkoputken ottaessa asiakas voi tehdä joustavia muutoksia lainaan, kuten lyhennysvapaita. Koronnousulta suojautuminen on loppujen lopuksi asuntolaina ottajalle tällä hetkellä huomattavasti edullisempää. Vaihtoehtoja on tärkeä miettiä ennen lainan ottoa, mutta ikinä ei ole liian myöhäistä suojautua koron nousuista, sillä pankista voi ostaa korkokaton ja korkoputken jo olemassa olevaan asuntolainaan. Tietenkin mitä aikaisemmin suojauksen ottaa sitä halvempi se on. Pankit nostavat suojauksien hintaa kysynnän sekä ajankohdan mukaan. (Nordea 2023)

3 Tampereen raitiotien taustatietoa

Tampereen Raitiotie Oy on vastuussa, että raitiotiehanke on kokonainen ja yhtenevä hanke. Raitiotie Oy on vastuussa rakentamisesta, kalustohankinnasta sekä ratikan brändin markkinoinnista. Tampereen raitiotietä rakennetaan kahdessa vaiheessa. Raitiotien rakentaminen aloitettiin vuonna 2017 maaliskuussa, mutta rakennustyöt saivat alkunsa kuitenkin maaliskuussa vuonna 2016 liikennejärjestelyillä sekä puunkaadoilla. Hankkeen ensimmäiset kiskot saatiin asettautumaan Harventaessa. Toukokuussa vuonna 2017. Ensimmäisen vaiheen liikennöinti tapahtui tavoitteiden mukaan 2017 toukokuussa. Ensimmäisen vaiheen liikennöinti tapahtui tavoitteiden mukaan 2017 toukokuussa. Ensimmäinen vaihe kulkeutuu Harvennasta kaupungin keskustasta Tampereen yliopiston sairaalaan asti. Raitiotien raitiolinja on noin 15 kilometrin pituinen. Hankkeen toinen vaihe rakennusta on aloitettu vuonna 2021 ja arvioitu valmistumisvuosi on 2024. Toinen vaihe tulee kulkeutumaan Pyynikin torilta Lentävänniemeeseen. Tavoitteena on myöhemmin jatkaa vielä raitiolinjaa Pirkkalan, Ylöjärven ja Kangasalan suuntiin. (Tampereen kaupunki 2017)

Tampereen raitiotien rakennuksen muodosti Tampereen kaupungin YIT, VR. Ison hankkeen ensimmäisen vaiheen kokonaisbudjetti on noin 238,79 miljoonaa ja toisen vaiheen kokonaisbudjetti on noin 44,1 miljoonaa euroa, eli kokonaisuudessaan hanke on maksanut noin 282,89 miljoonaa. (Tampereen kaupunki 2018a, Tampereen raitiotie Oy 2018)

Tampereen raitiotiehankeen on tarkoituksena tuoda positiivisia vaikutuksia kaupungin talouteen ja elinvoimalle. Raitiotien ensimmäisen vaiheen ansiosta rakentamiseen on laskettu tuovan verotuloja noin 7 miljoonaa euroa vuosina 2017–2021. Hankkeen ansiosta kaupungin arvioidaan saavan sijoituksen ajopa kaksinkertaisena. (YLE 2016a; Tampereen kaupunki 2016 c).

Hankkeen ansiosta kaupunki on siinä uskossa, että raitiotie parantaa keskustan ja raitioitein varrella olevien yritysten kilpailukykyä. Lisäksi palvelut sekä kaupat saavat ihan eri näköisen asiakasvirran. Raitiovaunu on rakennettu niin että vaunulla on yhteisiä kaistoja bussien sekä henkilöautojen kanssa Hämeenkadulla, insinöörkadulla sekä Tekunkadulla. Lisäksi yhteisiä kaistoja löytyy Sepänkadulla ja Sepänkadulla ja Paasikivenkadulla. Raitiotien Federleykatu toimii joukkoliikennekatuna Niemenrannanaukiolle asti. Tampereen raitiovaunun liikenteen keksinopeus on noin 19–22 km/h, mutta suurin nopeus on noin 70 km/h. Raitiovaunu voi kulkea ainoastaan Hervannan valtavylässä.

3.1 Raitiotien suunnittelu

Tampereen Raitiotien suunnittelu alkoi jo vuonna 1907. Suunnitteluvaiheessa yksi keskeisiä tavoitteita luoda mahdollisimman suuret keskinopeudet raitioliikenteelle. Suuret keskinopeudet tuovat lyhyitä ajomatkoja, jolla saadaan asiakkaita houkutelua enemmän matkustamaan julkisilla liikenteillä. Keskinopeutta heikentävät huomattavasti matalat nopeudet sekä pysähdykset. Tampereen raitiotie hankkeen tavoitteena oli alusta lähtien, että vaunut pysähtyisivät ainoastaan pysäkeillä. Tasainen ja kiihtynyt vauhti nopeuttaa matkustamista. Pysähtyminen pysäkeillä vaikuttaa merkittävästi ajoaikaan. Lakujen mukaan pysäkeillä menee noin 20–45 sekuntia aina. Tämä on syy siihen, miksi raitiotie hanke pyrkii pitämään pysäköinnit kohtuullisena. (Tampereen ratikka s.a.)



Kuva 3. Tampereen raitiotien kartta. (Tampereen ratikka s.a.)

Nopeus tavoitteiden lisäksi raitiotien tavoitteena on luoda matkojen kulkusuunnassa pysäkkien välille yksi tasainen kiihdytys sekä yksi jarrutus, jotta matka olisi mahdollisimman mukava matkustajille. Raitioainun liikennöinti tulee olla täsmällinen. Tämä tarkoittaa, ettei ajoaika saa vaihdella edes ruuhka aikoina. Hankkeen pyrkimys on luoda suunnitelma, jolla raitioainut pystyvät liikennöimään mahdollisimman vaivattomasti ja helposti. Hankkeen suunnittelu vaiheen aikana on asetettu suuret vaatimukset. Ajomatkat tulee olla täsmällisiä niin että pysäköintiajat ei saa viivästyä.

Helppous ja kätevyys asiakkaille on ensisijainen asia hankkeen toteutukselle. Pysäkit täytyy asettaa hyvälle sijainnille, missä ihmiset sekä eri toiminnot ovat. Raitiotie kulkee erillään muusta liikenteestä, joka tekee aikataulusta huomattavasti luotettavamman ja täsmällisemmän, koska liikenne ei pääse ruuhkaantumaan häiriötekijöiden vuoksi. Tällöin vaunut pysähtyvät jokaiselle pysäkille ajallaan. Raitiopysäkit suunnitellaan sekä rakennetaan niin, että pysäkkilaitureihin on helppo siirtyä huolimatta siitä, onko asiakas kävelen,

lastenrattaiden tai pyöräilytuolilla. Pysäkit suunnitellaan, niin että sijainti on sellaisessa paikassa, että asiakkaat voivat kulkea vaivattomasti ja turvallisesti.

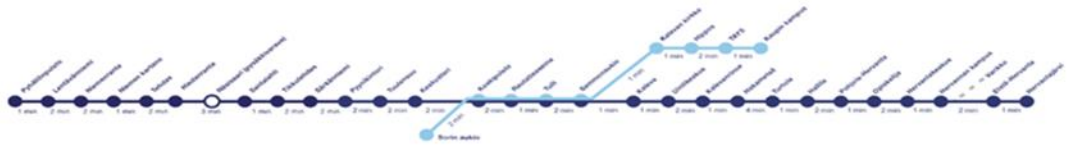
Raitiovaunu on suunniteltu mahdollisimman suureksi, jotta vaunuun mahtuu mahdollisimman paljon matkustajien lisäksi myös lastenrattaita, sekä pyörätooleja. Suunnittelussa on otettu huomioon vahvasti liikenneturvallisuus. Liikenneturvallisuutta on otettava aina huomioon suunnitteluvaiheissa, sekä toteuttamisvaiheissa. (Tampereen kaupunki s.a.)

Tampereen raitiotien turvallisuussuunnittelu poikkeaa hieman linja-autojen, tie ja katuliikenneteen, sekä junaliikenteen turvallisuussuunnittelusta. Hankkeen turvallisuussuunnitelma perustuu tiedossa olevista riskien hallinnasta. Hanke pyritään suunnittelemaan ja rakentamaan mahdollisimman turvallisesti matkustajille. Lähtökohtaisesti tekniset järjestelmät eivät tee kuljettajien puolesta päätöksiä ja tämä on suuri muutos hankkeelle. Riskien välttämiseksi raitiotien nopeus on mukautettu ympäristöystävälliseksi. (Tampereen kaupunki s.a.)

Raitiotie raiteet ovat suunniteltu niin että raideparit erkanevat vain poikkeustapauksissa toisistaan. Raitiotie on sijoitettu kadun keskelle, jotta liikennemuoto voidaan erottaa selkeästi niin, että katujen keskellä olisi raskaat liikennemuodot, väli liikenteessä autoliikennettä ja pyöräilyä. Lisäksi liikenne on suunniteltu niin että katujen laidoilla olisi jalankulkijoita. Liikenne on yksinkertaisempi, kun pystytään hahmottamaan raitiotien ja autoliikenteen selkeästi. (Tampereen kaupunki s.a.)

3.2 Raitiotien ensimmäinen ja toinen vaihe

Tampereen raitiotie hanke toteutettiin kahdessa eri vaiheessa. Tampereen raitiotien ensimmäinen osa saatiin, vuosina toteutettua 2017–2021. Hankkeen ensimmäinen osa sisältää raitiotien radat sekä pysäkit. Ensimmäinen vaihe kulkeutuu Pyynikintorilta itään Hervanta järvelle ja yliopistolliselta sairaalalta Hatanpään valtatielle. Hankkeen rankentaminen aloitettiin jo keväällä vuonna 2017 ja ensimmäinen liikennöinti tapahtui syksyllä vuonna 2021. Raitiotien ensimmäinen osa kulkee kahdella linjalla. Raitiotien ensimmäinen vaihe linja kulkee: Pyynikintorilta Pirkankadun, Hämeenkadun, Itsenäisyydenkadun, Sammonaukion, Sammonkadun, Rieväkadun, Hervannan valtaväylän, Insinöörinkadun, Tohtorinpuiston ja Makkarajärvenkadun kautta Hervantajärven pääte pysäkillä. Tampereen raitiotien toinen linja kulkeutuu Taysin pysäkiltä Lääkärintietä, Kuntokatua, Tekunkatua, Teiskontietä, Itsenäisyydenkatua ja Hämeenkatua Hatanpään valtatielle, jossa pääte pysäkki on Sorin aukiolla. Hankkeessa on linjoja yhteensä 24 pysäkkiä ja kolme pysäkkivarausta. Lisäksi raitiovaunuilla on yhteisiä kaistoja bussien sekä autojen kanssa Hämeenkadulla, Insinöörinkadulla ja Tekunkadulla. (Raitiotieallianssi s.a.)



Kuva 4. Raitiotien ensimmäisen osan pysäkit. (Tampereen ratikka s.a.)

Raitiotien toisen vaiheen rakentaminen alkoi keväällä 2022. Hankkeen toinen vaihe kulkeutuu Pynikintorilta Lentävänniemeeseen Santalahden, Hiedanrannan ja Niemenrannan alueiden kautta. Raitiotien vaihe 2 on suunniteltu vaiheittain niin, että osuus Pynikintori-Santalahti on valmis ja liikenne voidaan aloittaa 2023. Santalahden ja Lentävänniemen rakentaminen aloitettiin keväällä 2022. Hankkeen toteuttamisen ehto oli, että Näsijärven liittyvät lupakysymykset selvitetään ennen aloitusta. Näsisaaren täyttötyö saatiin valmiiksi marraskuun 2022 lopussa. Tampereen Näsisaaren on rakennettu kolme siltaa, jotka ovat raitioliikenteelle, jalankulkijoille pyöräilijöille sekä autoliikenteelle suunniteltuja. Siltarakenteen vuoksi Levänniemen alueella raitioliikenne mahdollistuu vasta 2025 alussa. (Raitiotieallianssi s.a.)



Kuva 5. Raitiotien toisen vaiheen pysäkit. (Tampereen ratikka s.a.)

Raitiotien laajennuksesta on päättänyt kaupunginvaltuusto 19.10.2020. Tavoitekustannukset jatkohankkeeseen oli arvioltaan 84,9 miljoonaa euroa. Kaupungin hallitus päätti 2017, että raitiotien osan 2 jatketaan ja suunnitelmat Raitiotieallianssilta. Tampereen raitiotien toinen osa kulkeutuu Sepänkatua pitkin Paasikivenkadulle ja Rantatieltä kautta Hiedanrantaan. Linja jatkuu tämän lisäksi edelleen Federleykadun ja Kehyskadun kautta Lielah-

denkatua pitkin Halkoniemenkadulle. Raitiotien päätepysäkki on Pyhällönpuistossa. Toinen osa sisältää yhteensä yhdeksän pysäkkiä. Lisäksi Tampereen raitiotie hankintaan on suunniteltu noin neljä sähkönsyöttöasemaa. (Raitiotieallianssi s.a.)

4 Tutkimuksen toteuttaminen

Asuntojen sijainnilla on suuri vaikutus asuntojen hintoihin. Tämän lisäksi myös hyvät joukkoliikenteet nostavat helposti asuntojen hintoja. Asuntojen hinnat vaihtelevat merkittävästi eri paikkakunnilla. Myös kaupunginosien välillä voi olla suuria hintamuutoksia esimerkiksi samalla kaupungilla sisällä olevien asuntojen neliöhinnat vaihtelevat suuresti. Tässä luvussa tarkastelen, kuinka uusi liikenne on saanut Tampereen asuntouhin hintamuutoksia.

Lähdin alkuun tutkimaan Tampereen raitiotien hintakehitystä. Tutkimuksen apuna olen käyttänyt Tilastokeskuksen dataa postinumeralueittain vuosina 2015–2021. Lähdin ihan alkuun liikkeelle datan muokkaamisesta Excelissä sopivaksi, jolloin sitä oli helppo tutkia ja havaita tarvittavia tietoja. Taulukoiden avulla saatiin järjestettyä suurimmat sekä pienimmät hinnat ja niiden prosentuaalinen kehitys. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, kuinka paljon uusi raitiotie on vaikuttanut asuntojen hintoihin koko raitiotieradan varrella. Tutkimuksessa käytetystä aineistosta on jätetty pois ne alueet, joista ei saanut tietoa asunto-osakkeiden kauppohen määristä vuosina 2015–2021. Tarkoituksena on aloittaa tutkimus tarkastamalla niitä asuntoja, jotka ovat raitiotien lähetyvillä. Aineistoa saatiin rajaamalla tilastokeskuksesta rakennusvuodet ja alueita, jonka jälkeen tarkastelin yksiöitä, kaksioita, ja kolmioita. Alueiden hintakehityksen jälkeen, alin selvittämään onko raitiotien eri alueilla hintakehitys samanlaista. Tutkimustyössäni ei voitu ottaa huomioon kauppakohteiden suuruutta eikä yksittäisten kauppohen tietoja ole, sillä tilastokeskuksen datassa ei ilmene neliöhintoja. Tuloksissa täytyy pitää mielessä, että vanhoilla asunnoilla tarkoitetaan vain kerrostalojen sekä lukumäärien kehitystä. Tutkituissa alueissa tulee ilmenemään eroja, jotka voivat vaikuttaa tutkimustuloksiin. Tilastokeskuksesta ei pysty selvittämään esimerkiksi, kuinka moni asunto on sijoitusasunto. Lisäksi yksittäisistä kaupoista ei voida selvittää hintoja, mikäli kauppohen on tehty alle kuusi.

4.1 Tampereen asuntojen hintakehitys

Tampereen asuntojen vertailuihin ja hintakehitysten tarkasteluun on otettu postinumeroaluittain tilastokeskuksesta. Aineistoa on muokattu sopivaksi Excelin avulla, joka helpottaa lukijaa ymmärtämään. Hintojen muutoksiin. Alkuun lähdin vertailemaan Tampereen Raitiotien radanvarren yleistä hintakehitystä. Hintakehitystä on analysoitu tilastokeskuksen saaduista vanhojen osakeasuntojen neliöhintoja postinumeralueittain vuosina 2015–2021. Datan muokkasin sopivaksi Excelissä, jolloin siitä oli helppo havaita yleisimmät tiedot. Alueiden väliset hintamuutokset vuosien 2015–2021 väliseltä ajalta oli tämän pohjalta helppo laskea. Taulukoinnin avulla sain etsittyä suurimmat sekä pienimmät neliöhinnat ja niiden prosentuaalinen kehity. Perinteisellä Excel XY kuviolla sain helposti esitettyä postinumeroalueiden hinnan jakautumaa. Kuviolla saa selvitettyä alueiden hintanousun sekä

alueiden hinnanmuutoksia. Tarkasteluksi otin koko Tampereen seudun postinumerot, jolloin pystyin vertailemaan miten hinnat ovat nousseet radanvarrella. Tarkat tiedot asuntojen hintakehitykseen saatiin suodattamalla datasta 10 kalleimman postinumeroalueen neliöhinnan vuosina 2015 sekä 2021. Raitiotien postinumeroista kalleimpienjoukkoon nousee selkeästi Tampereen keskusalueet.

4.2 Yksiöiden hintamuutos

Tässä kappaleessa keskitytään raitiotien varren postinumeroalueittaiseen hintakehitykseen vain yksiöiden osalta. Tarkoituksen on tutkia alueellisia hintoja raitiotieradan varren yksiöiden hintakehitystä. Pyrkimyksenä on tutkia millaisia hintaeroja alueilla ovat. Suuret vaihtelut huomataan selkeästi hinnoissa. Hankkeen rankentaminen toi asunnoille rajun arvonnousun. Tarkempaa tietoa eri postinumeroalueiden korkeimmista hinnoista saatiin suodattamalla vuosien 2015–2021 yksiöiden alueellisten neliöhintojen. Neliöhinnoista suodattiin 10 kalleimmat postinumeroalueet datasta. Yksiöiden tarkastelussa nousivat esiin selkeästi ne alueet, jotka ovat Tampereen keskustan lähetyillä. Pispala, Epilä, Takahuhti sekä Tahmela putosivat kalleimpien alueiden joukosta ja tilalle nousivat Lapinniemi-Käpylä, Luoteis-Tampere, Härmälä-Rantaperkiö, sekä Vuores. Yksiöiden neliöhinnoiltaan 10 kalleimman alueen keskiarvo vuonna 2015 oli 3157 euroa kun vuonna 2021 keskiarvo oli 4716 euroa. Kasvua tutkimusajanjakson aikana on ollut 1 559 euroa, prosentuaalinen kasvu oli 49,38 %.

Taulukko 1.Kalleimmat neliöhinnat radanvarrella vuosina 2015 ja 2021.

Postinumerot, alue	2015	Postinumero, alue	2021
33210 Itä-Amuri-Tammerkoski	3 915 €	33180 Lapinniemi-Käpylä	6 935 €
33200 Tampere Keskus Läntinen	3 779 €	33200 Tampere Keskus Läntinen	5 125 €
33100 Tampere Keskus	3 617 €	33100 Tampere Keskus	4 983 €
33540 Kaleva	3 518 €	33210 Itä-Amuri-Tammerkoski	4 890 €
33230 Länsi-Amuri	3 402 €	33540 Kaleva	4 689 €
33500 Osmonmäki-Petsamo	3 248 €	33230 Länsi-Amuri	4 223 €
33250 Pispala	2 912 €	33400 Luoteis-Tampere	4 181 €
33270 Epilä	2 865 €	33500 Osmonmäki-Petsamo	4 152 €
33560 Takahuhti	2 746 €	33900 Härmälä-Rantaperkiö	4 025 €
33240 Tahmela	2 714 €	33870 Vuores	3 960 €
Keskiarvo	3157,364	Keskiarvo	4 716 €

Kalleimpien neliöhintojen tarkasteluiden lisäksi otin tarkasteluun halvimpien yksiöiden postinumeroalueet vuosina 2015 ja 2021. Lentävänniemi, Hervanta, Härmälä-Rantaperkiö, sekä Atala-Linnainmaa Tahmela putosivat kalleimpien alueiden joukosta ja tilalle nousivat Tesoma, Multisilta, Takahuhti, sekä Epilä. Yksiöiden neliöhinnoiltaan 10 kalleimman alueen keskiarvo vuonna 2015 oli 2193 euroa kun vuonna 2021 keskiarvo oli 2727 euroa. Kasvua tutkimusajanjakson aikana on ollut 534 euroa, prosentuaalinen kasvu oli 24,35 %.

Taulukko 2. Halvimmat neliöhinnat radanvarrella vuosina 2015 ja 2021.

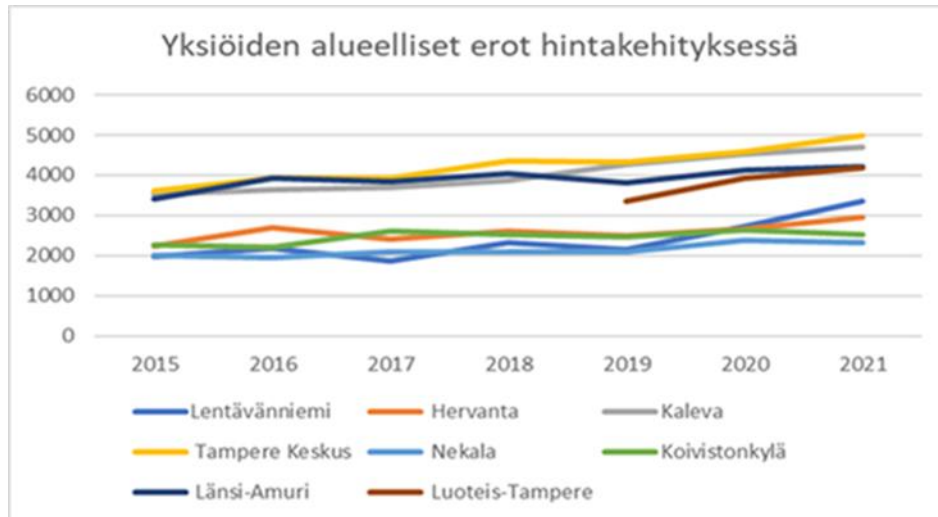
Postinumero, alue	2015	Postinumero, alue	2021
33330 Myllypuro-Kalkku	1 781 €	33330 Myllypuro-Kalkku	2 193 €
33340 Haukiluoma-Ikuri	1 919 €	33800 Nekala	2 333 €
33410 Lentävänniemi	1 988 €	33310 Tesoma	2 346 €
33800 Nekala	2 001 €	33820 Koivistonkylä	2 526 €
33720 Hervanta	2 239 €	33300 Rahola	2 530 €
33820 Koivistonkylä	2 266 €	33850 Multisilta	2 695 €
33900 Härmälä-Rantaperkiö	2 326 €	33560 Takahuhti	3 033 €
33300 Rahola	2 356 €	33340 Haukiluoma-Ikuri	3 122 €
33710 Kaukajärvi	2 400 €	33270 Epilä	3 229 €
33580 Atala-Linnainmaa	2 656 €	33710 Kaukajärvi	3 258 €
Keskiarvo	2 193 €	Keskiarvo	2 727 €

Mitä uudempia ja enemmän palveluita alueilla ovat, sitä enemmän alueiden hintaerot kasvavat. Dataa tutkiessa voidaan havaita, kuinka hintojen nousut ovat tietyillä alueilla olleet voimakkaita. Jotta hintakehityksestä saatiin tarkka kuva hintojen noususta, niin tutkimukseen on lisätty prosentuaalinen hintamuutos alueiden hinnoista vuodesta 2015 vuoteen 2021. Otin tarkasteluksi 10 postinumeroaluetta, jotka ovat uuden raitiotie hankkeen lähettyvillä. Alla olevasta taulukosta huomaa miten alueiden hinnat ovat muuttuneet vuosittain. Taulukosta huomaa miten tietyillä alueilla hintojenkehitys on ollut vuosien varrella tasaisesti nousussa, kuten Hervantaan alueella.

Taulukko 3. Prosentuaalinen kehitys radanvarrella.

		2016	2017	2018	2019	2020	2021
33410	Lentävänniemi	9,31 %	-13,67 %	23,45 %	-6,82 %	26,14 %	23,48 %
33720	Hervanta	20,59 %	-11,26 %	8,68 %	-3,84 %	6,31 %	10,78 %
33540	Kaleva	3,52 %	1,84 %	4,61 %	10,10 %	5,78 %	3,76 %
33100	Tampere Keskus	8,27 %	0,03 %	10,95 %	-0,71 %	6,12 %	8,82 %
33800	Nekala	-2,60 %	7,18 %	0,53 %	-0,67 %	14,24 %	-2,10 %
33820	Koivistonkylä	-2,25 %	18,37 %	-3,62 %	-2,57 %	7,51 %	-4,57 %
33230	Länsi-Amuri	15,52 %	-2,57 %	5,80 %	-6,07 %	8,12 %	2,65 %
33400	Luoteis-Tampere					16,71 %	6,69 %

Alla olevasta kuviosta nähdään, millainen kasvuvauhti on suurimman muutosprosentin alueella. Tampereen raitiotien varren neliöhintojen nousu on ollut hyvin tasaista. Luoteis-Tampereen alueella hintojen kehitystä on saatu tarkasteluksi vasta vuoden 2019 jälkeen. Vaihtelevuutta vuosien varrella esiintyy kuitenkin Levänteenniemessä. Hintakehitys on ollut hyvin vaihtelevaa esimerkiksi 2019 ja 2020 välillä asuntojen hintojen nousu on ollut suurempi kuin vuodesta 2020 vuoteen 2021.



Kuva 6. Yksiöiden hintakehitys vuosina 2015–2021.

Kuvasta 5 voidaan tarkastella yksiöiden neliöhintojen kehitystä, josta ensimmäiseksi voidaan havaita, että Levänteenimessä neliöhintojen nousu on muita alueita nopeampaa. Lisäksi Tampereen keskuksen neliöhinnat ovat tasaisessa nousussa ollut viime vuosien aikana. Nekalan alueella taas neliöhinnat ovat viimevuosien aikana ollut hieman laskussa, muihin alueisiin verrattuna.

4.3 Kaksiöiden hintamuutos

Tässä kappaleessa keskitytään raitiotien varren postinumeroalueittaiseen hintakehitykseen vain kaksiöiden osalta. Tarkoituksen on tutkia alueellisia hintoja raitiotieradan varren kaksiöiden hintakehitystä. Kaksiöiden hintakehitystä tarkastelin samalla tavalla kuin yksiöitäkin, ottamalla dataa postinumeroalueista tilastokeskuksesta. Tarkempaa tietoa eri postinumeroalueiden korkeimmista hinnoista saatiin suodattamalla vuosien 2015–2021 kaksiöiden alueellisten neliöhintojen. Neliöhinnoista suodatin 10 kalleimmat postinumeroalueet datasta. Alueet, jotka poistuivat kalleimpien alueiden joukosta ovat Epilä sekä Tahmela. Epilän ja Tahmelan sijaan nousivat 2021 Luoteis-Tampere sekä Kissanmaa. Yksiöiden neliöhinnoiltaan 10 kalleimman alueen keskiarvo vuonna 2015 oli 2925 euroa kun vuonna 2021 keskiarvo oli 3824 euroa. Kasvua tutkimusajanjakson aikana on ollut 899 euroa, prosentuaalinen kasvu oli 30,78 %.

Taulukko 4. Kalleimmat neliöhinnat radanvarrella vuosina 2015 ja 2021.

Postinumero, alue	2015	Postinumero, alue	2021
33180 Lapinniemi-Käpylä	3 741 €	33180 Lapinniemi-Käpylä	5 530 €
33200 Tampere Keskus Läntine	3 311 €	33200 Tampere Keskus Läntinen	4 136 €
33210 Itä-Amuri-Tammerkoski	3 142 €	33230 Länsi-Amuri	4 126 €
33230 Länsi-Amuri	3 130 €	33210 Itä-Amuri-Tammerkoski	4 074 €
33240 Tahmela	2 941 €	33500 Osmonmäki-Petsamo	3 675 €
33500 Osmonmäki-Petsamo	2 824 €	33540 Kaleva	3 671 €
33540 Kaleva	2 697 €	33900 Härmälä-Rantaperkiö	3 329 €
33900 Härmälä-Rantaperkiö	2 604 €	33250 Pispala	3 283 €
33270 Epilä	2 494 €	33400 Luoteis-Tampere	3 277 €
33250 Pispala	2 367 €	33530 Kissanmaa	3 140 €
Keskiarvo	2 925 €	Keskiarvo	3 824 €

Kalleimpien neliöhintojen tarkasteluiden lisäksi otin tarkasteluun halvimpien kaksioiden postinumeroalueet vuosina 2015 ja 2021. Kalleimpien asuinalueiden joukosta tippuivat Keskussairaala-alue-Kauppi sekä Luoteis-Tampere ja tilalle tulivat Koivistonkylä sekä Haukiluoma-Ikuri. Kaksioiden neliöhinnoiltaan 10 kalleimman alueen keskiarvo vuonna 2015 oli 1724 euroa kun vuonna 2021 keskiarvo oli 2028 euroa. Kasvua tutkimusajanjakson aikana on ollut 534 euroa, prosentuaalinen kasvu oli 17.7 %.

Taulukko 5. Halvimmat neliöhinnat radanvarrella vuosina 2015 ja 2021.

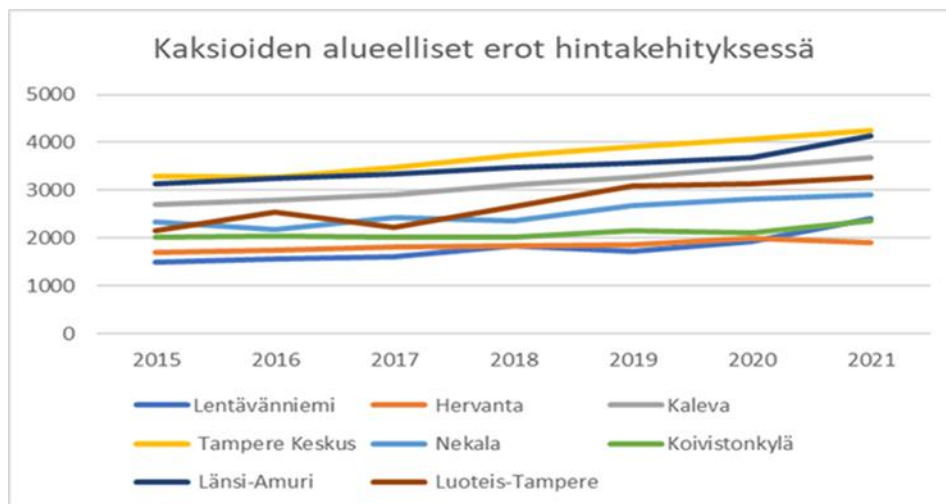
Postinumero, alue	2015	Postinumero, alue	2021
33850 Multsilta	1 186 €	33850 Multsilta	1 538 €
33410 Lentävänniemi	1 483 €	33330 Myllypuro-Kalkku	1 790 €
33310 Tesoma	1 492 €	33310 Tesoma	1 832 €
33840 Peltolampi	1 633 €	33720 Hervanta	1 897 €
33330 Myllypuro-Kalkku	1 701 €	33840 Peltolampi	1 919 €
33720 Hervanta	1 707 €	33340 Haukiluoma-Ikuri	2 042 €
33300 Rahola	1 807 €	33300 Rahola	2 231 €
33710 Kaukajärvi	1 912 €	33710 Kaukajärvi	2 267 €
33520 Keskussairaala-alue-Kauppi	2 153 €	33820 Koivistonkylä	2 367 €
33400 Luoteis-Tampere	2 164 €	33410 Lentävänniemi	2 400 €
Keskiarvo	1 724 €	Keskiarvo	2 028 €

Mitä uudempia ja enemmän palveluita alueilla ovat, sitä enemmän alueiden hintaerot kasvavat. Dataa tutkiessa voidaan havaita, kuinka hintojen nousut ovat tietyillä alueilla ollut voimakkaita. Jotta hintakehityksestä saatiin tarkka kuva hintojen noususta, niin tutkimukseen on lisätty prosentuaalinen hintamuutos alueiden hinnoista vuodesta 2015 vuoteen 2021. Otin tarkasteluksi 10 postinumeroaluetta, jotka ovat uuden raitiotie hankkeen lähettyvillä. Alla olevasta taulukosta huomaa, miten alueiden hinnat ovat muuttuneet vuosittain. Taulukosta huomaa miten tietyillä alueilla hintojenkehitys on ollut vuosien varrella tasaisesti nousussa, kuten Hervantaan alueella.

Taulukko 6. Prosentuaalinen hintakehitys radanvarrella.

Postinumero, alue	Vuosi	2016	2017	2018	2019	2020	2021
33410	Lentävänniemi	6,00 %	2,10 %	14,14 %	-5,46 %	11,49 %	24,29 %
33720	Hervanta	2,52 %	3,09 %	1,39 %	1,04 %	7,47 %	-4,48 %
33540	Kaleva	3,15 %	4,21 %	7,14 %	5,18 %	6,21 %	5,79 %
33100	Tampere Keskus	-0,37 %	6,57 %	7,03 %	4,69 %	4,40 %	4,24 %
33800	Nekala	-6,22 %	10,97 %	-3,17 %	13,49 %	5,25 %	3,35 %
33820	Koivistonkylä	0,45 %	-0,94 %	0,40 %	6,93 %	-2,82 %	12,77 %
33230	Länsi-Amuri	3,58 %	3,24 %	4,03 %	2,58 %	3,16 %	11,97 %
33400	Luoteis-Tampere	16,91 %	-12,57 %	19,53 %	16,57 %	1,59 %	4,66 %

Alla olevasta kuvasta nähdään, miten tasainen alueiden hintakehitys on. Kalevassa kasvuvauhti on ollut todella tasainen vuosien varrella. Viime vuosina selkeästi jyrkästi nousut alue on Lentävänniemi. Pientä lasku on tapahtunut Hervannan alueella. Hervannan hintakehitys on ollut vuosien varrella todella tasainen, mutta 2020 eteenpäin huomaa pientä notkahdusta alaspäin.



Kuva 7. Kaksioiden hintakehitys vuosina 2015–2021.

Kuvasta 7 voidaan tarkastella neliöhintojen muutosta viime vuosien aikana. Ensimmäisenä voidaan havaita miten Länsi-Amurin alueella hinnat ovat nousseet jyrkästi vuodesta 2020. Lisäksi Kelavan alueella neliöhintojen nousu on ollut erittäin tasaista.

4.4 Kolmioiden hintamuutos

Yksiöiden ja kaksioiden lisäksi tarkastelin myös kolmioiden hintakehitystä kasvavilla alueilla. Hintojen tarkastelussa on käytetty samaa menetelmää, kuin kaksioissa ja yksiöissäkin. Alueet, jotka poistuivat kalleimpien alueiden joukosta ovat Tahmela sekä Kissanmaa. Näiden alueiden tilalle 2021 nousivat Pispala sekä Vuores. Kolmioiden neliöhinnoltaan 10 kalleimman alueen keskiarvo vuonna 2015 oli 2943 euroa kun vuonna 2021 keskiarvo oli 3933 euroa. Kasvua tutkimusajanjakson aikana on ollut 990 euroa, prosentuaalinen kasvu oli 33.7 %.

Taulukko 7. Kalleimmat neliöhinnat radanvarrella vuosina 2015 ja 2021.

Postinumero, alue	2015	Postinumero, alue	2021
33180 Lapinniemi-Käpylä	3 935 €	33180 Lapinniemi-Käpylä	4 908 €
33100 Tampere Keskus	3 290 €	33200 Tampere Keskus Läntinen	4 340 €
33200 Tampere Keskus Läntinen	3 046 €	33100 Tampere Keskus	4 293 €
33210 Itä-Amuri-Tammerkoski	2 968 €	33210 Itä-Amuri-Tammerkoski	4 089 €
33240 Tahmela	2 967 €	33250 Pispala	4 026 €
33230 Länsi-Amuri	2 931 €	33500 Osmonmäki-Petsamo	3 604 €
33500 Osmonmäki-Petsamo	2 795 €	33540 Kaleva	3 602 €
33540 Kaleva	2 721 €	33230 Länsi-Amuri	3 544 €
33900 Härmälä-Rantaperkiö	2 432 €	33870 Vuores	3 527 €
33530 Kissanmaa	2 340 €	33900 Härmälä-Rantaperkiö	3 396 €
Keskiarvo	2 943 €	Keskiarvo	3 933 €

Isojen asuntojen lisäksi tarkasteltiin myös 10 halvimmman postinumeroalueen neliöhintoja vuosina 2015 ja 2021. Vuoden 2015 halvimpien neliöhintojen joukosta on Multisilta noussut ylöspäin. Alue, joka poistui halvimpien alueiden joukosta, on Takahuhti. Tilalle on noussut Myllypuro-Kalkku. Neliöhinnoltaan 10 halvimmman alueen keskiarvo vuonna 2015 oli 1589 euroa ja vuonna 2021 keskiarvo oli noussut 1784 euroon. Kasvua vuosien välillä oli 195 euroa eli 12,2 %.

Taulukko 8. Halvimmat neliöhinnat radanvarrella vuosina 2015 ja 2021.

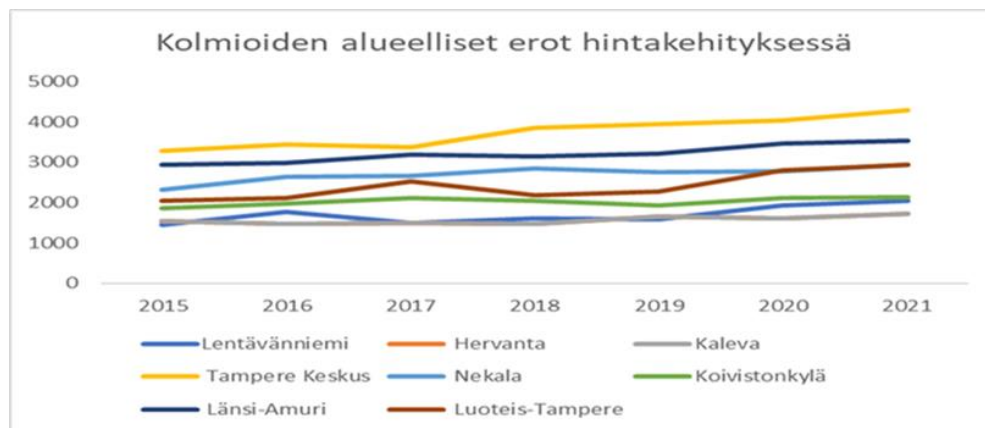
Postinumero, alue	2015	Postinumero, alue	2021
33340 Haukiluoma-Ikuri	1 222 €	33850 Multisilta	1 334 €
33850 Multisilta	1 314 €	33340 Haukiluoma-Ikuri	1 424 €
33310 Tesoma	1 444 €	33330 Myllypuro-Kalkku	1 497 €
33410 Lentävänniemi	1 461 €	33840 Peltolampi	1 514 €
33840 Peltolampi	1 486 €	33310 Tesoma	1 523 €
33720 Hervanta	1 539 €	33720 Hervanta	1 733 €
33300 Rahola	1 741 €	33710 Kaukajärvi	2 056 €
33710 Kaukajärvi	1 868 €	33410 Lentävänniemi	2 057 €
33820 Koivistonkylä	1 870 €	33820 Koivistonkylä	2 146 €
33560 Takahuhti	1 944 €	33300 Rahola	2 317 €
Keskiarvo	1 589 €	Keskiarvo	1 784 €

Alla olevasta kuviosta nähdään, millainen kasvuvauhti on suurimman muutosprosentin alueella. Tampereen raitiotien varren neliöhintojen nousu on ollut hyvin tasaista yksiöiden, kaksioiden sekä kolmioiden alueella. Vaihtelevuutta vuosien varrella esiintyy kuitenkin Kalevan alueella. Hintakehitys on ollut alueella hyvin vaihteleva, muihin alueisiin verrattuna.

Taulukko 9. Prosentuaalinen hintakehitys radanvarrella.

Postinumerot, alue	Vuosi	2016	2017	2018	2019	2020	2021
33410	Lentävänniemi	21,36 %	-16,07 %	8,53 %	-2,35 %	22,76 %	6,25 %
33720	Hervanta	-4,68 %	1,23 %	-0,61 %	12,13 %	-2,84 %	7,77 %
33540	Kaleva	-4,68 %	1,23 %	-0,61 %	12,13 %	-2,84 %	7,77 %
33100	Tampere Keskus	4,74 %	-2,03 %	14,37 %	2,05 %	2,56 %	6,24 %
33800	Nekala	13,17 %	1,37 %	6,41 %	-2,78 %	0,47 %	6,13 %
33820	Koivistonkylä	5,35 %	7,21 %	-3,55 %	-4,76 %	8,81 %	1,66 %
33230	Länsi-Amuri	1,91 %	6,60 %	-1,32 %	2,42 %	7,40 %	2,55 %
33400	Luoteis-Tampere	3,03 %	19,89 %	-13,50 %	4,03 %	22,79 %	4,91 %

Alla olevasta kuviosta nähdään, miten tasainen alueiden hintakehitys on. Luoteis-Tampereella kasvua on nähty hankkeen tullessaan, muuten alueilla kasvuvauhti on ollut todella tasainen vuosien varrella. Viime vuosina selkeästi jyrkästi nousut alue on Tampereen-Keskus. Pientä lasku on tapahtunut Länsi-Amurin alueella.



Kuva 8. Kolmioiden hintakehitys vuosina 2015–2021.

Kuvasta 8 voidaan havaita, miten kolmioiden hintakehitys on hyvin erilaista verrattuna yksiöiden sekä kaksioiden hintakehityksiin. Koivistonkylässä sekä Kalevan alueella neliöhinnat ovat pysyneet lähes samana viimeiset 5 vuotta. Yksiöiden ja kaksioiden neliöhinnoissa on tapahtunut enemmän eroavaisuuksia kuin kolmioiden osalta.

5 Pohdinta

Tämän opinnäytetyön tutkimus osio lähti käyntiin tarkastelemalla asuntomarkkinoita. Ensiksi käsiteltiin sitä, miten ne toimivat ja mitkä asiat vaikuttavat hinnan muodostumiseen. Loppuvaiheessa tarkastelin joukkoliikenneyhteyksien vaikutusta asuntojen hintoihin. Työssä oli, tarkoituksena selvittää miten uusi Tampereen raitiotiehanke on vaikuttanut radanvarren asuntojen neliöhinnat vuosien 2015–2021 välillä.

Ensimmäisessä tutkimus vaiheessa selvitettiin miten radanvarren neliöhinnat ovat kehittyneet verrattuna Tampereen alueella. Selvästi korkeimmat neliöhinnat olivat Tampereen keskus alueissa. Radanvarren neliöhinnat olivat kehittyneet melko tasaista vauhtia. Kaikenkokoisten asuntojen hintoja ja hintakehitystä tutkiessa ensimmäinen havainto oli se, miten koko raitiotien varren postinumeroalueiden yleinen hintakehitys on ollut maltillisia kehityksiä. Odotin että hanke olisi nostanut alueiden neliöhintoja huomattavasti. Eri alueiden kesken oli havaittavissa, miten neliöhinnat ja muutosprosentit vaihtelivat eri kokoisten asuntojen välillä.

Kalleimpien yksiöiden keskimääräiset neliöhinnat olivat kehittyneet raitiotien osalta noin 24,35 % kaksiot 17,7 % ja kolmiot 12,2 %. Tuloksien perusteella raitiotien varrella olevien yksiöiden hintakehitys on ollut suurin. Kerrostaloasuntojen osalta ykkös- ja kakkosvaiheen neliöhinnoissa huomaa melko huomattaviakin eroja. Tampereen keskuksen alueella pääsääntöisesti julkisen liikenteen kulkuyhteydet ovat toimivia, joten pelkästään alueelle uusi hanke tuo merkittäviä muutoksia asuntojen neliöhintoihin.

Neliöhintojen nousuun vaikuttaa hankkeen tulon myötä myös palveluiden saatavuus. Saatavuudesta johtuva kaupungin tiivistyminen esimerkiksi uusien palveluiden sekä uudisasuntojen rakentaminen tuo neliöhinnoille lisäarvoa. Tampereen kaupunkiin on jatkuvasti rakennettu uudiskohteita. uudet asunnot lähtökohtaisesti parempilaatuisia sekä hintatasoltaan kalliimpia kuin vanhempi asuntokanta ja tämän vuoksi nostavat myös alueiden neliöhintoja.

Raitiotiehanke on edelleen kesken ja hankkeesta on tulossa vielä laajempi, jolloin Tampereen asukkailla on helpompi kulkea kaupungissa. Neliöhinnat tulevat todennäköisesti vielä kehittymään alueilla, kun uusia rakennuksia tulee lisää ja hanke on täysin valmis. Myös palveluita ja saatavuutta kehitellään jatkuvasti Tampereen alueilla. Voidaan siis toteaa, että pelkästään hyvät julkisen yhteydet sekä palveluiden saatavuus nostavat huomattavasti neliöhintoja. Palveluiden ja liikenneyhteyksien lisäksi asuntomarkkinoissa hinnat määritellään monesta tekijästä, johon vaikuttaa sijainti, koko, ja asunnon ikä.

5.1 Tutkimuksen validiteetti ja reliabiliteetti

Tämä kappale käsittelee, mikä on hyvän tutkimuksen perusvaatimukset ovat. Kvantitatiiviselle tutkimukselle täytyy saada laadullinen ja rehellinen vastaus. Tämän lisäksi kyselyn vastaajille ei saa aiheutua haittaa. Tutkimuksen luotettavuuteen arvioinnissa validiteetti sekä reliabiliteetti ovat yleisimpiä käsitteitä. Tutkimuksen reliabiliteetilla tarkoitetaan mitaustulosten toistettavuutta ja luotettavuutta. Tämä tarkoittaa, ettei tutkimustulokset voivat perustua sattumanvaraisuuteen. Luotettavan tutkimuksen muita peruskäsitteitä ovat objektiivisuus eli puolueettomuus, tehokkuus ja taloudellisuus, avoimuus, tietosuoja, hyödyllisyys ja käyttökelpoisuus sekä sopiva aikataulu. (Heikkilä 2014, 27–30.)

Validiteetti tarkoittaa, että tutkimukselle on annettu selkeä tavoite, johon on tarkoitus vastata. Tutkimustyöhön tulee aina asettaa alkuun selkeä tavoite, jota lähtee tutkimaan. Lisäksi tutkimustyössä on muistettava, että pätevyyttä on hyvin hankalaa analysoida jälkikäteen. Mielestäni tämän työn validiteetti on onnistunut hyvin, sillä keskityin minun tutkimuskysymyksiini huolellisesti. Tutkimuksen alussa on määritelty kaksi hyvin tarkkaa työn tavoite. (Heikkilä 2014, 27.)

Reliabiliteetti tarkoittaa tuloksista saatujen tietojen tarkkuutta. Tutkimuksesta tekee luotettavan sen, että tulokset ovat täsmällisiä eikä sattumanvaraisia. Tämän opinnäytetyön tutkimuksen osalta reliabiliteetti on hyvällä mallilla. Luotettavaa data aineistoa on saatu Tilastokeskuksen tietokannasta, jossa aineisto pysyy samana eli datassa ei pitäisi olla virheitä. (Heikkilä 2014, 28.)

5.2 Opinnäytetyöprosessin ja oman oppimisen arviointi

Opinnäytetyön tekeminen sujui omalta osaltani todella vaihtelevasti. Minulla oli alussa aivan eri aihe mielessä, joka enemmän olisi keskittynyt sijoittamiseen. Melko nopeasti kuitenkin aihe vaihtui ja olin todella tyytyväinen aiheeseen, sillä asunnon osto oli minulle ajankohtainen. Asuntomarkkinoista oli hyvin mielenkiintoista lukea enemmän.

Datojen pyörittäminen on tuntunut minusta todella haastavalta ja se vei minulla eniten aikaa tämän opinnäytetyötä tehdessäni. Opinnäytetyön aiheen rajaaminen tuntui alkuun erittäin haastavalta, mutta ohjaajani kanssa saimme aiheen rajattua sopivaksi. Opinnäytettyä olen työstänyt ihan liian kauan, sillä tein samalla töitä 43 h/vko ja minulla oli koko tämän aikana vain 1 vapaa päivä. Motivaatio tähän työhön meni monta kertaa ja se varmasti johtui siitä, että pidin välillä liian pitkiä taukoja.

Sopivan aiheen löydyttyä aloin suunnittelemaan miten opinnäytetyö työstän. Sain kaiken tarvittavan avun onneksi ohjaajalta todella lyhyelläkin varoitusaajalla. Ilman ohjausta en olisi saanut vielä kukaan opinnäytetyötäni valmiiksi, sillä haasteita ajan löytämiseen oli isoin

ongelma. Motivaatio sen sijaan oli kuitenkin tosi hyvä. Aihe oli mielenkiintoinen ja jaksoin lukea aiheesta paljon. Alkuun olin asettanut aikatauluja, jonka perusteella minun olisi pitänyt saada asioita valmiiksi, mutta aikataulujen tekeminen aiheutti minulle ehkä liikaa stressiä ja paineita.

Oppimisen kannalta pakko sanoa, että opin paljon uutta sekä tietoperustan etsimisessä, että kirjoittamisesta. Samalla sain paljon kertausta jo aikaisemmista opituista asioista kuten Excelin käytöstä, joka olikin hieman ruosteinen. Opin myös käyttämään ja etsimään oikeita tietoja Tilastokeskuksen tietokantaa. Minulla oli aluksi hieman vaikeuksia löytää oikeanlaista tietoa, mitä halusin työssäni käyttää. Muutaman päivän Tilastokeskuksen sivuja selatessani, opin käsittelemään niitä paremmin. Tämän jälkeen minun oli helppo muokata aineistoa työhöni sopivaksi Excelissä haluamani muotoon. Alkuvaiheessa olin hakenut työhöni paljon turhaa dataa, mutta loppujen lopuksi aineistoa oli helppo rajata oikeanlaiseksi. Opinnäytetyön tekeminen oli opettavainen ja mielenkiintoinen kokonaisuus. Mielestäni tämä opinnäytetyö antaa hyvää perustietoa asuntomarkkinoista ja joukkoliikenteen merkityksestä asuntojen hinnoissa. Tämä työ oli itselleni käytännöllinen ja toivon, että siitä voisi olla jollekin muulle hyötyä.

Lähteet:

Euribor rates. eu. Luettavissa: <https://www.euribor-rates.eu/en/euribor-charts/> Luettu 17.05.2023

Heikkilä, T. 2014. Tilastollinen tutkimus. 9. uudistettu painos. Edita Publishing Oy. Helsinki. E-kirja. Luettu: 1.12.2022.

Hillman, T. 2014. Economics. Alpha. USA. E-kirja. Luettu: 12.02.2023.

Laakso, S. & Loikkanen, H. 2001. Kaupunkialueen asuntomarkkinat. Ympäristöministeriö. Helsinki. Luettu 18.02.2023.

Laakso, S. & Loikkanen, H. 2004. Kaupunkitalous. Gaudeamus. Helsinki. Luettu 23.03.2023

Nordea s.a. Asuntolainat ja korkoputki. Luettavissa: <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/korkoputki.html>. Luettu 18.01.2023

Oikarinen, E. 2011. Asuntohintojen kansantaloudelliset vaikutukset. Kansantaloudellinen aikakauskirja, 2/2011, 107. Luettavissa: <http://www.taloustieteellinenyhdistys.fi/images/stories/kak/KAK22011/kak22011oikarinen.pdf>. Luettu: 20.12.2022

OP Ryhmä s.a. Asuntolainan korko ja marginaali. Luettavissa: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korot-ja-hinnat>. Luettu: 18.01.2023

Pekkarinen, J. & Sutela, P. 2002. Kansantaloustiede. WSOY. Helsinki. Luettu 15.02.2023.
POP Pankki s.a. Korkosuojaus ja korkoputki. Luettavissa: <https://www.poppankki.fi/palvelut/lainat-ja-luotot/korkosuojaus/korkoputki>. Luettu: 18.01.2023

Pellervon taloustutkimus 2022. Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2022. Luettavissa: <https://www.ptt.fi/ennusteet/asuntomarkkinat-2022-ennuste/> Luettu 20.01.2023

Raitiotieallianssi s.a. Osa 1 Pyynikintori - Hervanta, Tays - Hatanpään valtatie. Luettavissa: <https://raitiotieallianssi.fi/rakentaminen/osa-1/> Luettu: 17.4.2023

Reaktio Solutions Oy s.a. Asuntojen hinnat 2023. Luettavissa <https://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjenasuntojentilastot>. Luettu: 01.02.2023.

Suomen Pankki s.a. Euriborkorot päivittäin. Luettavissa: https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_pv_chrt_fi/. Luettu: 18.01.2023

Tampereen kaupunki 2016a. Raitiotien toteutussuunnitelma, kustannusarvio ja vaikutusten arviointi valmistuivat Luettavissa: https://www.tampere.fi/tampereen_kaupunki/ajankohtaista/tiedotteet/2016/09/05092016_2.html. Luettu 20.1.2023.

Tampereen kaupunki 2016b. Tampereen raitiotien toteutussuunnitelma - Suunnitelma-selostus osalle 2016 Luettavissa: https://www.tampere.fi/tiedostot/t/xOxdPt2ot/Raitiotieallianssi_toteutussuunnitelma_osa1_20160905.pdf. Luettu 16.1.2023.

Tampereen kaupunki 2017. Raitiotien kehitysohjelman tilannekatsaus. Luettavissa http://tampere.cloudnc.fi/fiFI/Toimielimet/Kaupunginhallitus/Kokous_2182017/Raitiotien_kehitysohjelman_tilannekatsau. Luettu 15.02.2023.

Tampereen kaupunki 2018. Hankkeen eteneminen ja aikataulu. Luettavissa: <https://www.tampere.fi/liikenne-jakadut/liikenne-ja-katusuunnittelu/raitiotie/hankkeen-etemeneminen-jaaikataulu.html>. Luettu: 15.02.2023.

Tampereen kaupunki. s.a. Tampereen raitiotien suunnitteluohje. Luettavissa: <https://www.ratikansuunnitteluohje.fi/3-raitiotie-ja-liikenneturvallisuus/>. Luettu 13.2.2023

Tampereen ratikka s.a. Ratikan reitti. Luettavissa: <https://www.tampereenratikka.fi/mat-kustaminen/ratikan-reitti/>. Luettu 13.2.2023.

Tilastokeskus 2022. Vanhojen osakeasuntojen keskihinnat ja kauppojen lukumäärät postinumeroalueittain ja rakennusvuosittain. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokanta.

Tilastokeskus s.a. Asuntojen hintatiedot 2015–2021 Luettavissa: https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin_Passiivi/StatFin_Passiivi__ashi/statfin-pas_ashi_pxt_112q_2021.px/ Luettu: 12.12.2022

Ympäristöministeriö 2020. Alustavat asuntopoliittisen ohjelman linjat esillä. Luettavissa: <https://ym.fi/-/alustavat-asuntopoliittisen-ohjelman-linjat-esilla>. Luettu 17.3.2023

Liitteet

Liite 1. Tampereen Postinumeroalueet

33100 Tampere Keskus
33180 Lapinniemi-Käpylä
33200 Tampere Keskus Läntinen
33210 Itä-Amuri-Tammerkoski
33230 Länsi-Amuri
33240 Tahmela
33250 Pispala
33270 Epilä
33300 Rahola
33310 Tesoma
33330 Myllypuro-Kalkku
33340 Haukiluoma-Ikuri
33400 Luoteis-Tampere
33410 Lentävänniemi
33500 Osmonmäki-Petsamo
33520 Keskussairaala-alue-Kauppi
33530 Kissanmaa
33540 Kaleva
33560 Takahuhti
33580 Atala-Linnainmaa
33700 Messukylä
33710 Kaukajärvi
33720 Hervanta
33730 Leinola-Vehmainen
33800 Nekala
33820 Koivistonkylä
33840 Peltolampi
33850 Multisilta
33870 Vuores
33900 Härmälä-Rantaperkiö

Lähde: Tilastokeskus.

Kolmiot

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Keskivohinta	Keskimääräinen vuosittainen kas
33100 Tampere Keskus	3290	3446	3376	3861	3940	4041	4293	3750	30,49 %
33180 Lapinniemi-Käpylä	3935	3607	4266	3852	4106	4444	4908	4160	24,73 %
33200 Tampere Keskus Läntinen	3046	3213	3421	3666	3601	3762	4340	3578	42,48 %
33210 Itä-Amuri-Tammerkoski	2968	3071	3210	3478	3584	3676	4089	3439	37,77 %
33230 Länsi-Amuri	2931	2987	3184	3142	3218	3456	3544	3209	20,91 %
33240 Tahmela	2967	...	...	3322	...	...	...	3145	
33250 Pispala	...	...	3139	...	2939	...	4026	3368	
33270 Epiä	2305	2305	2210	2367	2477	2234	2583	2354	12,06 %
33300 Rahola	1741	2162	2083	2068	2146	2309	2317	2118	33,08 %
33310 Tesoma	1444	1382	1396	1408	1425	1354	1523	1419	5,47 %
33330 Myllypuro-Kalkku	...	1577	1546	1614	1610	1804	1497	1608	
33340 Haukiluoma-Ikuri	1222	...	1383	...	1489	...	1424	1380	16,53 %
33400 Luoteis-Tampere	2045	2107	2526	2185	2273	2791	2928	2408	43,18 %
33410 Lentävänniemi	1461	1773	1488	1615	1577	1936	2057	1701	40,79 %
33500 Osmonmäki-Petsamo	2795	2851	3021	3306	3200	3389	3604	3167	28,94 %
33520 Keskussairaala-alue-Kauppi	...	...	...	...	...	...	2601	2601	
33530 Kissanmaa	2340	2326	2378	2614	2884	2736	2919	2600	24,74 %
33540 Kaleva	1539	1467	1485	1476	1655	1608	1733	1566	12,61 %
33560 Takahuhti	1944	2053	2005	2084	2025	2094	2326	2076	19,65 %
33580 Atala-Linnainmaa	2038	2137	2184	2233	2205	2306	2465	2224	20,95 %
33710 Kaukajärvi	1868	1818	1722	1922	1953	2037	2056	1911	10,06 %
33720 Hervanta	1539	1467	1485	1476	1655	1608	1733	1566	12,61 %
33800 Nekala	2324	2630	2666	2837	2758	2771	2941	2704	26,55 %
33820 Koivistonkylä	1870	1970	2112	2037	1940	2111	2146	2027	14,76 %
33840 Peltolampi	1486	1498	1481	1599	1513	1494	1514	1512	1,88 %
33850 Multisilta	1314	1292	1172	1171	1253	1187	1334	1246	1,52 %
33870 Vuores	...	...	2676	2953	3215	3326	3527	3139	
33900 Härmälä-Rantaperkiö	2432	2789	2389	2625	2802	3189	3396	2803	39,64 %