



Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys Tampereella vuosina 2015–2023

Anton Pohjonen

OPINNÄYTETYÖ
Tammikuu 2024

Liiketalous
Taloushallinto

TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Liiketalouden tutkinto-ohjelma
Taloushallinto

POHJONEN, ANTON:

Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys Tampereella vuosina 2015–2023

Opinnäytetyö 38 sivua, joista liitteitä 1 sivu
Tammikuu 2024

Opinnäytetyön yhtenä tavoitteena on selvittää, miten vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat ovat kehittyneet Tampereella vuosina 2015–2023. Toisena tavoitteena on pyrkiä selvittämään tekijöitä, jotka vaikuttavat vanhojen kerrostaloasuntojen hintoihin, ja mitata näiden tekijöiden riippuvuussuhdetta hintamuutoksiin korrelaatiokertoimen avulla. Kolmas tavoite on löytää yksittäisen hintoihin vaikuttavan tekijän ja hintakehityksen väliltä vähintään kohtalaista riippuvuussuhdetta. Työssä analysoidaan hintamuutoksia koko Tampereen alueella sekä viiden eri kaupunginosan alueella. Käsittelyssä on kaikkien huoneistotyyppien keskiarvohintoja sekä erikseen yksiöiden, kaksioiden ja kolmioiden sekä siitä isompien asuntojen hinnat.

Opinnäytetyön tilastot ja data on saatu Tilastokeskukselta. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintatiedot perustuvat Verohallinnon huoneistojärjestelmään sekä varainsiirtoveroilmoitusten antamiin tietoihin.

Tutkimustulosten pohjalta voidaan sanoa, että vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat ovat paljolti eläneet Tampereen alueella vuosina 2015–2023. Hinnoissa on ollut suuria heittoja alueittain, ja osa huoneistotyypeistä on kokenut jopa yli 100 prosentin arvonnousujakson valitun ajanjakson aikana. Kokonaisuudessaan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat ovat nousseet tarkastelevan ajanjakson aikana, vaikka hinnat ovatkin kääntyneet laskuun 2020-luvulla.

Asiasanat: hintakehitys, Tampere, asuminen

ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu
Tampere University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Administration
Financial Administration

POHJONEN, ANTON:

Price Development of Old Apartments in Tampere in 2015-2023

Bachelor's thesis 38 pages, appendices 1 page
January 2024

The purpose of this thesis was to find out how the prices of old apartments had developed in Tampere in 2015-2023, and to try to determine the factors that affected these prices and to measure the correlation between the factors and the prices. The third objective was to find at least a moderate correlation between an individual factor and the price developments. This thesis analysed the price changes throughout the Tampere Region and in five different districts. The processing included the average prices for all types of apartments, and separately different sized apartments.

The statistics and data for the thesis have been obtained from Statistics Finland. The price data for old apartments are based on the Tax Administration's apartment system as well as the data provided by the transfer tax returns.

Based on the research results, it can be said that the prices of old apartments have changed a lot in the Tampere area between 2015-2023. There have been large price changes by area, and some types of apartments have experienced up to more than a 100% increase in value over the selected period. In its entirety, the prices of old apartments have risen during the period, although the prices have been decreasing in the 2020s.

Key words: price development, Tampere, housing

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	5
2	KATSAUS SUOMEN ASUNTOMARKKINOIHIN	6
	2.1 Asuntomarkkinat Suomessa	6
	2.2 Yleinen markkinakehitys.....	6
	2.3 Kysyntä ja tarjonta	8
	2.4 Asuntotarjonnan hintajousto.....	10
3	TAMPERE ASUNTOMARKKINA-ALUEENA	12
	3.1 Väestö.....	13
	3.2 Asumismuodot.....	13
4	TUTKIMUKSEN TOTEUTUS JA TULOKSET	15
	4.1 Asuntojen hintakehitys	15
	4.1.1 Asuntojen hintakehitys huonetyypeittäin.....	16
	4.1.2 Asuntojen hintakehitys eri kaupunginosissa	20
	4.2 Syitä asuntojen hintakehitykseen.....	25
	4.2.1 Väestökehitys	25
	4.2.2 Raitiotien vaikutukset.....	27
	4.2.3 Asuntokauppojen määrän muutos	29
	4.2.4 Työllisyysaste	31
	4.2.5 Inflaatio.....	32
	4.2.6 Muut tekijät.....	33
5	POHDINTA	34
	LÄHTEET	36
	LIITTEET	38
	Liite 1.....	38

1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön aiheena on vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys Tampereella vuosina 2015–2023. Opinnäytetyö on toteutettu aineistotutkimuksena ja tutkimuksen data on pääsääntöisesti saatu suoraan Tilastokeskukselta. Tilastokeskus on kerännyt osakeasuntojen hintatiedot suoraan Verohallinnolta huoneistotiedoista ja varainsiirtoveroilmoituksista. Tässä työssä käydään ensin katsaus Suomen asuntomarkkinoihin, katsauksessa avataan hieman asuntomarkkinoiden historiaa, nykytilannetta ja asuntomarkkinoihin vaikuttavia tekijöitä. Tämän jälkeen tarkastellaan Tamperetta asuntomarkkina-alueena, jonka jälkeen päästään työn tutkimusosioon. Tutkimusosiossa analysoidaan ensin asuntojen hintakehitystä koko Tampereen alueella yleisesti kaikkien vanhojen kerrostaloasuntojen osalta, jonka jälkeen sama tehdään eri huoneistotyypeittäin. Osiossa analysoidaan myös hintakehitystä viiden eri kaupunginosan alueilta. Analyysien jälkeen tarkastellaan hintakehitykseen vaikuttavia tekijöitä ja lasketaan tekijöiden välistä riippuvuutta hintakehitykseen korrelaatiokertoimen avulla.

Opinnäytetyön yhtenä tavoitteena on selvittää, miten vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat ovat kehittyneet Tampereen alueella vuosina 2015–2023. Työn toisena tavoitteena on selvittää, mitkä tekijät ovat vaikuttaneet tähän hintakehitykseen. Kolmantena tavoitteena on löytää yksittäisen hintoihin vaikuttavan tekijän ja hintakehityksen väliltä vähintään kohtalaista riippuvuussuhdetta. Opinnäytetyön avulla lukijan on mahdollista ymmärtää asuntomarkkinoiden historiaa, kuinka markkinat toimivat, mitkä tekijät vaikuttavat asuntomarkkinoihin Suomessa ja minkälainen riippuvuussuhde eri tekijöillä on asuntojen hintakehitykseen.

2 KATSAUS SUOMEN ASUNTOMARKKINOIHIN

Tässä osiossa tehdään katsaus Suomen asuntomarkkinoihin yleisellä tasolla. Lisäksi käydään läpi, millaiset asuntomarkkinat koko maassa ovat, ja miten markkina on muuttunut vuosien saatossa. Osiossa paneudutaan tarkemmin yleiseen markkinakehitykseen, kysyntään ja tarjontaan, sekä hintajoustoihin.

2.1 Asuntomarkkinat Suomessa

Asuntomarkkinat Suomessa ovat hyvin monipuoliset, markkinoilla on paljon erilaisia kohteita, jotka vaihtelevat muun muassa kerrostaloasunnoista omakotitaloihin, rivitaloihin ja paritaloihin. Asuntojen hinnat vaihtelevat paljolti sijainnin ja kohteen kunnon mukaan. Saman ikäisellä ja kokoisella asunnolla voi olla hyvinkin suuri hintaero riippuen siitä, sijaitseeko se Helsingissä vai esimerkiksi Kotkassa.

Kerrostaloasunnot ovat suosittuja kaupungeissa ja suuremmissa kasvukeskuksissa, varsinkin kaupungin keskustan alueella, missä palvelut ovat lähellä. Tähän tietysti vaikuttaa myös, että maa-alue kaupungin keskustan läheisyydessä eli houkuttavalla sijainnilla on niukka resurssi (Oikarinen 2015). Näin ollen on tehokasta maankäyttöä rakentaa ylöspäin ja samalla saadaan asuntojen neliöhinnat pidettyä kohtuullisina. Omakotitalot ovat puolestaan suosittuja taajama-alueiden ulkopuolella, missä on enemmän tilaa ja luonto lähempänä. Viime aikoina on nähty myös kasvava kiinnostus pienempiin asuntoihin ja yksioihin, erityisesti yksinelävien ja opiskelijoiden keskuudessa (Tilastokeskus, Kerrostaloasumisen suosio kasvaa, 17.5.2018).

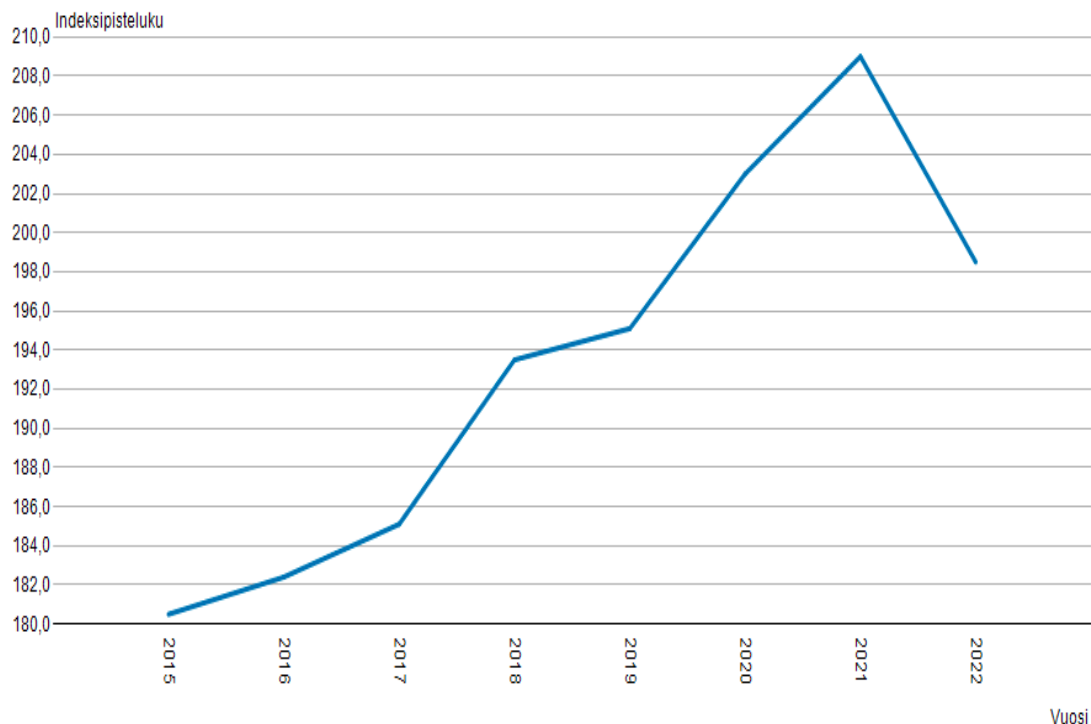
2.2 Yleinen markkinakehitys

Suomen asuntomarkkinoiden historiallinen kehitys on heijastellut taloudellista syklistyyttä. Markkinat ovat olleet sidoksissa maan taloudelliseen tilanteeseen, demograafisiin muutoksiin sekä korkotason vaihteluihin. 1980-luvun lopun hintapiikkien ja 1990-luvun laman aiheuttaman romahduksen jälkeen asuntojen hinnat ovat kokeneet nousukausia ja laskukausia. 2000-luvun alussa hinnat

alkoivat nousta ja vuonna 2008 alkaneen finanssikriisin jälkeen laskeneet hinnat toipuivat suhteellisen nopeasti. 2010-luvulla hintakehitys on ollut maltillisempaa, ja vaikka suurimpien kaupunkien asuntomarkkinat ovat pysyneet aktiivisina, hintojen nousu on hidastunut ja kääntynyt jopa viime aikoina laskuun.

Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen reaalihintojen muutos 2015-2022 (1970=100) (Tilastokeskus a, Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit.)

Vanhojen kerrostaloasuntojen reaalihintojen muutos (1970=100) muuttujina Vuosi, Tampere, Kerrostalot, Yhteensä, Reaali-indeksi (1970=100).



Kun tarkastellaan yllä olevaa kuviota vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehityksestä Tampereen alueella, on todettava, että asuntojen reaali hinnat ovat viime vuosina ajoittain olleet jopa kaksinkertaiset verrattuna vuoteen 1970. Tämä kertoo hyvin asuntomarkkinoiden vahvasta kehityksestä. Kuviosta huomataan myös vahva nousujakso vuosina 2019–2021, jonka jälkeen hinnat ovat taas kääntyneet laskuun. Tässä osasyynä varmasti on ollut korkotason nousu ja kokonaisuudessaan heikentynyt taloudellinen tilanne. Tässä kuviossa on otettu inflaation vaikutukset huomioon. Inflaatiokehitystä, ja sen vaikutuksia asuntojen hintoihin tutkitaan tarkemmin osiossa 4.2.5. Pelkästään tämän kuvion perusteella voitaisiin sanoa, että 70-luvulla asunnon ostaminen on ollut taloudellisesti edullisempaa kuin tänä päivänä. Tämä reaalihintojen muutos

pitäisi kuitenkin suhteuttaa vielä palkkojen muutokseen ja rahoituskustannusten muutokseen, jotta voitaisiin todentaa edellä mainitun väitteen paikkansa pitävyys.

Nordean mukaan vanhojen osakeasuntojen nimellishinnat pääkaupunkiseudun ulkopuolella olivat vuoden 2023 keväällä tulleet alaspäin 5 % verrattuna vuoden 2022 kevääseen. Kevään jälkeen hinnat ovat jo suuremmissa kaupungeissa, kuten Tampereella, Turussa ja Oulussa, lähteneet takaisin maltilliseen nousuun. Pääkaupunkiseudulla hintojen lasku on jatkunut myös keväänkin jälkeen ja vanhojen osakeasuntojen hinnoista on pudonnut pois jopa 10 % viime vuoden aikana. (Nordea, Asuntomarkkinakatsaus Q3-2023, 25.9.2023).

Hintakehitys on Nordean mukaan nimellisesti ollut nouseva tarkasteltaessa pidempiaikaista asuntohintakehitystä. Osakeasuntojen nimellishinnat ovat muun muassa pääkaupunkiseudulla kaksinkertaistuneet, kun verrataan vuosituhannen alkuun. Nimellishinta on perushinta, johon ei vaikuta ulkopuoliset tekijät kuten inflaatio (Pankkiasiat, Nimellishinta, n.d.). Kun suhteutetaan hinnat nykyhintatasoon, niin huomataan reaalihintojen nousseen 34 % vuodesta 2000. Vuositasolla keskimääräinen hintamuutos on ollut noin 1,2 %. (Nordea, Asuntomarkkinakatsaus Q3-2023, 25.9.2023). Reaalihinnalla tarkoitetaan hintaa, josta on poistettu inflaation vaikutus (Tilastokeskus, Reaalihinta, n.d.).

Nykyiset asuntomarkkinat ovat joutuneet kohtaamaan useita haasteita, kuten korkean inflaation, tiukentuvan rahapolitiikan ja nousevat pääoman kustannukset. Nämä haasteet ovat tuoneet mukanaan epävarmuutta asuntomarkkinoihin. Epävarmuuden noustessa vuokra-asuntojen kysyntä yleensä kasvaa. Tämä on ollut havaittavissa myös koko Suomessa, missä vuokra-asuntojen kysyntä on viime aikoina vahvistunut. Osasyynä tähän on, että ihmiset ovat varovaisempia sitoutumaan asuntolainoihin korkojen nousun seurauksena. (PTT, Alueellinen asuntomarkkinaennuste 16.2.2023).

2.3 Kysyntä ja tarjonta

Asuntomarkkinat toimivat kysynnän ja tarjonnan osalta samalla tavalla kuin muutkin vapaat markkinat. Asuntojen hinnat määrittää pääosin kysyntä ja tarjonta. Lisääntynyt kysyntä nostaa asuntojen hintoja tarjonnan pysyessä

ennallaan. Kysynnän lasku tarjonnan pysyessä ennallaan puolestaan laskee asuntojen hintoja, lopulta kysyntä ja tarjonta kuitenkin kohtaavat ja muodostavat markkinahinnan. Suomen asuntomarkkinoilla on havaittavissa, että asuntojen kysyntä voi muuttua nopeasti, kun taas asuntotuotanto reagoi jäykemmin ja sopeutuu kysyntään hitaammin. (Euro ja Talous, Mitkä tekijät ohjaavat asuntojen hintoja ja tuotantoa? 11.6.2019).

Asuntojen kysynnän kasvu näyttäisi Suomessa lisäävän tarjontaa ajan myötä, mikä hillitsee hintojen nousua. Toisin sanoen, kun kysyntä kasvaa, myös uusien asuntojen rakentaminen lisääntyy, ja tämä vaikuttaa hillitsevästi hintakehitykseen. Tämä voi johtaa siihen, että asuntojen hinnat nousevat vähemmän kuin tilanteessa, jossa tarjonta ei reagoisi kasvavaan kysyntään. Asuntojen hinnat eivät kuitenkaan muodostu pelkästään kysynnästä ja tarjonnasta, vaan markkinoilla vaikuttaa monia muita tekijöitä. Markkinoihin vaikuttaa muun muassa kokonaistaloudelliset, rahataloudelliset ja finanssipolitiikan tekijät. Työllisyystilanne, kotitalouksien tulot, lainojen korot ja saatavuus sekä demograafiset muutokset kaikki vaikuttavat asuntojen kysyntään ja tarjontaan. (Euro ja talous, Asuntojen hinnat laskussa - miksi ja mihin kaikkeen se voi vaikuttaa? 27.4.2023.)

Erityisesti viime aikoina Suomessa on koettu muutoksia taloudellisessa tilanteessa, kuten korkojen ja muiden kustannusten nopea nousu. Tämä on vaikuttanut kotitalouksiin ja sijoittajiin, jotka ovat joutuneet sopeutumaan uuteen tilanteeseen. Velkaantuneisuus on kasvanut, ja epävarmuus taloudessa ja rahoitusmarkkinoilla on vähentänyt asuntojen kysyntää. (Euro ja talous, Asuntojen hinnat laskussa - miksi ja mihin kaikkeen se voi vaikuttaa? 27.4.2023.) Alla olevasta taulukosta nähdään, kuinka 12 kk Euribor, joka on asuntolainoissa yleinen viitekorko, on kehittynyt vuosina 2015–2023. Vuosina 2022 ja 2023 havaitaan selkeä nousu aikaisempiin vuosiin verrattuna. Vuoden 2023 keskiarvo on lähes neljä prosenttia, viitekoron päälle tulee vielä pankin marginaalikorko, joten asuntolainojen korot ovat tällä hetkellä jopa yli neljän prosentin.

Taulukko 1. 12 kk Euribor, vuoden keskiarvo 2015–2023 (Suomen Pankki).

Ajanjakso	12 kk (tod.pv/360)
2015	0,167
2016	-0,034
2017	-0,145
2018	-0,173
2019	-0,217
2020	-0,306
2021	-0,491
2022	1,100
2023	3,869

2.4 Asuntotarjonnan hintajousto

Asuntomarkkinoiden dynamiikka on monimutkainen ja monitahoinen ilmiö, johon vaikuttaa lukuisia tekijöitä. Asuntojen hintajousto eli se, miten asuntojen tarjonta reagoi hinnanmuutoksiin, on yksi keskeisimmistä tekijöistä tämän dynamiikan ymmärtämisessä. Tässä osiossa tarkastellaan hintajoustojen merkitystä ja vaikutuksia Suomen asuntomarkkinan toimintaan.

Asuntotarjonnan hintajousto on avainasemassa asuntomarkkinoiden toiminnan ymmärtämisessä. Se määrittää, miten asuntotarjonta sopeutuu asuntokysynnän muutoksiin ja siten, missä määrin kysynnän kasvu aiheuttaa hintojen nousua tai asuntokannan lisäystä. Korkea hintajousto tarkoittaa, että väkiluvun ja tulotason kasvaessa asuntotarjonta lisääntyy voimakkaasti, mikä pitää asuntojen hinta- ja vuokratason nousun maltillisena. Päinvastaisesti matala joustavuus johtaa suurempaan nousuun asumiskustannuksissa. (Oikarinen 2015.)

Alueelliset erot tässä joustavuudessa ovat merkittäviä, ja ne ovat seurausta monista tekijöistä, kuten kaupungin koosta, hallinnollisista ja maantieteellisistä rajoitteista, sekä väestön keskittymisestä suurimpiin kaupunkikeskuksiin. On myös huomattu, että vesistöjen määrä kaupunkien keskustan läheisyydessä vaikuttaa hintajoustoja alentavasti. Oikarisen mukaan kaupungin suurempi väkiluku ja korkeampi väestötiheys pienentävät asuntotarjonnan hintajoustoja.

Matalammat matkakustannukset, pääoman vaihtoehtoiskustannukset sekä asuntojen hintataso vaikuttavat myös joustavuuteen. (Oikarinen 2015.)

Asuntotarjonnan hintajoustoa voidaan tarkastella muun muassa maan arvon vipuvaikutuksen kautta. Asuinrakennuksille osoitetun maan arvo kasvaa, kun asuntokysyntä voimistuu, sillä rakennuskelpoinen maa houkuttelevalla sijainnilla on niukka resurssi. Rakennuskustannukset ja siten myös asuinrakennusten arvo reagoivat kuitenkin huomattavasti heikommin asuntokysynnän muutoksiin. Koko Suomen osalta reaaliset rakennuskustannukset ovat vaihdelleet hyvin vähän suhteessa kaupunkialueiden maan arvoon ja kustannukset ovat kutakuinkin samat kuin mitä ne olivat vuosikymmeniä sitten. (Oikarinen 2015.)

Koko kansantalouden kehityksen kannalta asuntotarjonnan joustavuudella on huomattavia vaikutuksia. Se vaikuttaa asumiskustannusten kautta väestökasvuun ja -rakenteeseen, tulojen ja varallisuuden jakautumiseen, muuttoliikkeeseen sekä paikallisiin työmarkkinoihin. Joustamaton asuntotarjonta voimistaa asuntohintasyklejä, mikä on saanut monet johtavat kaupunkitaloustieteen tutkijat korostamaan asuntotarjonnan ja erityisesti sen hintajouaston merkitystä kaupunkialueiden kasvudynamiikalle. (Oikarinen 2015.) Joustavuuden lisääminen, erityisesti kasvukeskuksissa, voisi olla ratkaisu asumiskustannusten kasvun hillitsemiseen ja asuntomarkkinoiden tehokkaamman toiminnan varmistamiseen. Tämä edellyttäisi muun muassa maapolitiikan ja kaavoitusprosessien joustavoittamista sekä hallinnollisten rajoitteiden tarkastelua. Asuntomarkkinapolitiikan suunnittelussa tulisikin kiinnittää enemmän huomiota alueellisten erojen ymmärtämiseen ja hallinnollisten rajoitteiden vaikutusten arviointiin.

3 TAMPERE ASUNTOMARKKINA-ALUEENA

Tampere on Suomen kolmanneksi suurin kaupunki, ja se on myös yksi Suomen nopeimmin kasvavista kaupungeista. Tampere tunnetaan hyvin vetovoimaisena kaupunkina, joka houkuttelee paljon uusia asukkaita muun muassa korkeakoulujen ja monipuolisten työmahdollisuuksien ansiosta. Kaupungin asuntomarkkinat ovat aktiiviset, ja kasvukeskusalueelle onkin tyypillistä runsas uudisrakentaminen sekä vanhojen asuinalueiden kehittäminen. Yksi Tampereen asuntomarkkinoiden erityispiirre on sen historiallisten tehdasalueiden muutos asuinkäyttöön, kuten Finlaysonin ja Tampellan alueilla. Tämä kehitys on tuonut markkinoille uniikkeja asumisratkaisuja, jotka vetävät puoleensa erityisesti kaupunkielämästä nauttivaa asukkaita.

Asuntomarkkinoihin Tampereella vaikuttavat monet tekijät, kuten väestönkasvu, joka on ollut viime vuosina suhteellisen runsasta. Tampereen seutu on yksi Suomen nopeimmin kasvavia alueita, mikä on luonut painetta asuntojen kysynnälle ja vaikuttanut asuntojen hintoihin. Hintojen nousu on erityisesti näkynyt suosituilla alueilla, kuten keskustassa ja sen lähialueilla. Tämä muutos voidaan havaita luvun neljä kuvioista.

Tampereen kaupunki on aktiivisesti mukana asuntomarkkinoiden kehittämisessä, mikä osaltaan vaikuttaa positiivisesti alueen asuntomarkkinaan. Esimerkiksi Hiedanrannan alueen kehittäminen on yksi kaupungin suurista kaavoitushankkeista, jolla pyritään vastaamaan kasvavaan asuntotarpeeseen. Hiedanrantaan suunnitellaankin koteja noin 25 000 asukkaalle sekä työpaikkoja noin 10 000 tekijälle. (Tampereen kaupunki, Kohti luovaa Hiedanrantaa, n.d.)

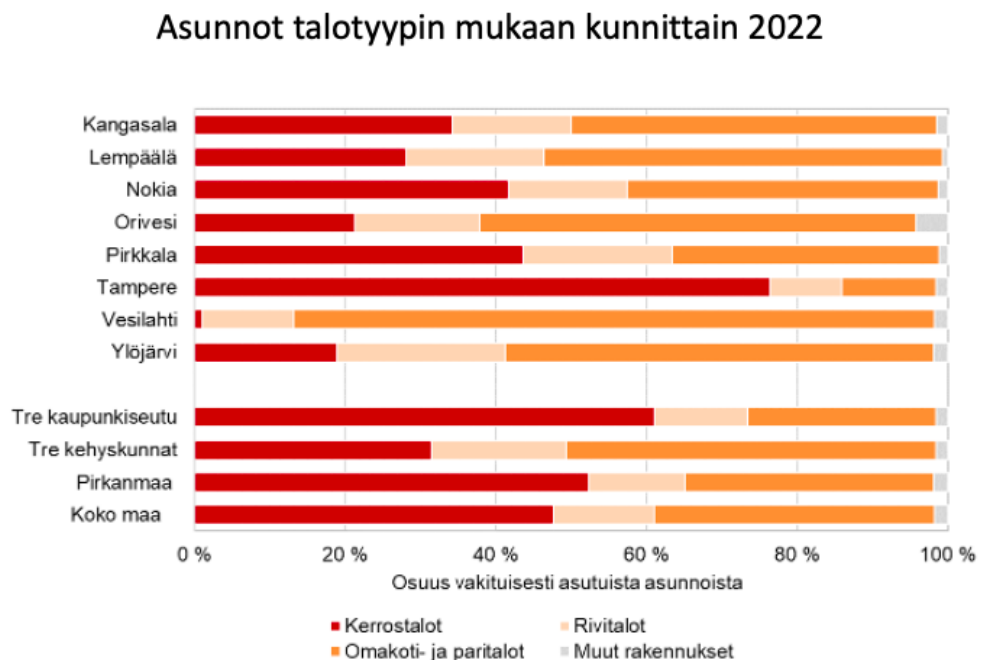
Kokonaisuudessaan Tampere tarjoaa monipuolisen, elinvoimaisen ja kehittyvän asuntomarkkinan, joka pystyy palvelemaan erilaisia asukkaita ja sijoittajia. Tampereen kehittyvä infrastruktuuri, kuten raitiotien laajentuminen ja muut rakennushankkeet, tukevat osaltaan myös alueen houkuttelevuutta asuntomarkkinoilla.

3.1 Väestö

Tampereella asuu vuoden 2023 ennakkotietojen mukaan 250 353 ihmistä ja väestötiheys alueella on 474,4 henkilöä neliökilometriltä. Tampere on suosittu paikka asua erityisesti opiskelijoiden ja nuorten aikuisten keskuudessa ja kaupungin suurin ikäryhmä 49 229 asukkaan edustuksella onkin 20–29-vuotiaat. Kaupungissa on 134 126 alle 40-vuotiasta asukasta, mikä on yli puolet koko Tampereen väkiluvusta. Yli 65-vuotiaita on 47 945 ja puolestaan keski-ikä Tampereella on 41,5 vuotta. Asuntokunnista yli puolet muodostuu yhden henkilön kotitalouksista. (Tampereen kaupunki, n.d.)

3.2 Asumismuodot

Kuvio 2. Asunnot talotyyppin mukaan kunnittain vuonna 2022 (Tilastokeskus b, Tampereen kaupunkiseutu, kuviot).



SeutuNet
Vuoden 2023 aluerajat
Lähde: Tilastokeskus



Yllä oleva kuvio esittää erilaisten asumismuotojen prosentuaalisen osuuden Tampereella, sen lähikunnissa, Pirkanmaalla sekä koko maassa. Tässä tutkimuksessa keskitytään kuitenkin Tampereeseen. Kuviosta huomataan, että

kerrostalot on Tampereella suosituin talotyyppi. Tämä ei vielä itsessään kerro kerrostalojen olevan suosituin asumismuoto, koska osa asunnoista saattaa olla tyhjillään. Kerrostalot ovat suosituin talotyyppi vajaan 80 prosenttiyksikön enemmistöllä, joten markkinaan jonkun verran tutustuneena voin sen myös sanoa olevan suosituin asumismuoto Tampereella. Täten Tampere on myös tyypillinen suurempi kaupunki sen suhteen, että kerrostalohuoneisto on suosituin asumismuoto.

Omakotitaloille, rivitaloille ja muille talotyypeille jää hieman yli 20 prosenttiyksikön edustus tässä kuviossa. Voitaneen siis sanoa, että kerrostalot ovat ylivoimainen suosikki asumismuotoa valittaessa Tampereella. Tämä on normaalitilanne suuremmissa kaupungeissa. Kerrostalossa asumisen edut usein peittoavat muiden asumismuotojen edut. Palvelut ovat usein saatavilla lähempänä, asumisen oheiskustannukset ovat poikkeuksetta matalammat ja muun muassa osakehuoneiston kunnossapito on helpompaa kuin kiinteistön tai rivitaloasunnon. Tampere on myös hyvin muuttovoittoinen kunta ja palveluita lähellä olevien maa-alueiden rajallisen määrän takia on järkevämpi rakentaa ylöspäin kerrostaloja kuin vierekkäin esimerkiksi omakotitaloja.

4 TUTKIMUKSEN TOTEUTUS JA TULOKSET

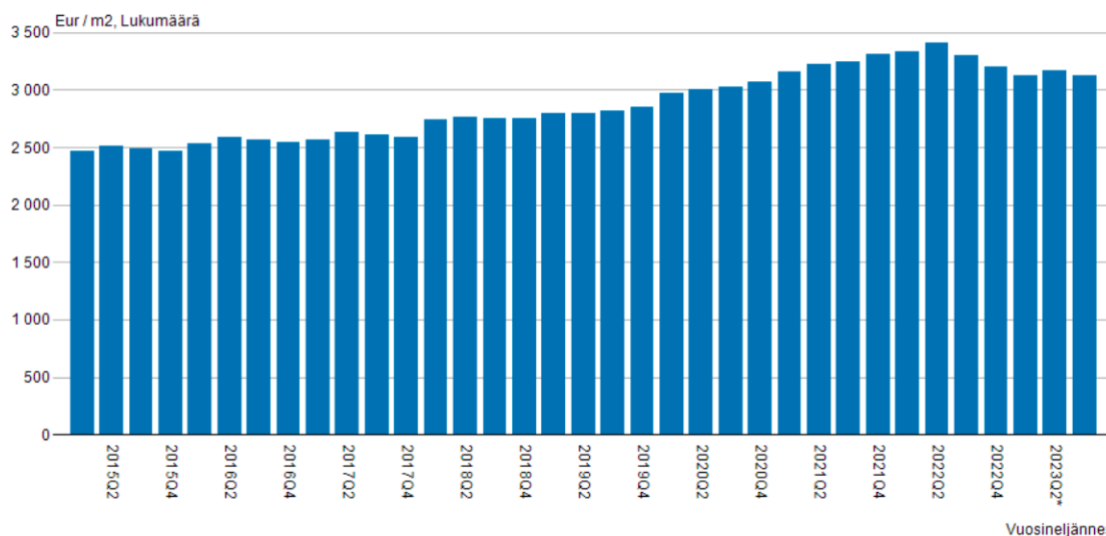
Tämän opinnäytetyön tutkittavana kohteena on vanhojen kerrostaloasuntojen hintamuutokset Tampereella 2015–2023. Tutkimus on toteutettu aineistotutkimuksena. Tutkimuksen data on saatu suoraan Tilastokeskukselta. Tilastokeskuksen tiedot perustuvat Verohallinnon huoneistotietoihin ja varainsiirtoveroilmoituksiin. Tiedot pitävät sisällään lähes kaikki osakemuotoiset asuntokaupat.

4.1 Asuntojen hintakehitys

Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys on ollut vaihtelevaa vuosina 2015–2023. Seuraavan kuvion avulla voidaan tarkastella kehitystä neljännesvuositasolla eli kvartaaleittain.

Kuvio 3. Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnat 2015 Q1-2023 Q3 (Tilastokeskus c).

Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnat 2015 Q1- 2023 Q3



Yllä oleva pylväskuvio esittää neliöhinnat kvartaaleittain. Vuoden 2023 tiedot ovat Tilastokeskuksen mukaan ennakkotietoa, ja tiedot loppuvat vuoden 2023 kolmanteen vuosineljännekseen, eli viimeisestä neljänneksestä ei ole tietoja vielä saatavilla.

Kuviosta havaitaan, että hinnat ovat nousseet suhteellisen tasaista vauhtia 2022 vuoden puoliväliin saakka, jonka jälkeen hinnat ovat lähteneet laskuun. Vuoden 2015 ensimmäisellä vuosineljänneksellä neliöhinnat ovat olleet 2 462 € ja vuoden 2023 kolmannella eli kuvion viimeisellä neljänneksellä 3 130 €. Näiden hintojen välinen erotus on 668 €. Tämä tarkoittaa, että asuntojen hinnat olivat nousseet 27,1 % valitulla ajanjaksolla, vuosittain arvonnousu olisi noin 2,7 %. Tätä voidaan pitää hyvänä arvonnousuna valitulla vajaan yhdeksän vuoden ajanjaksolla.

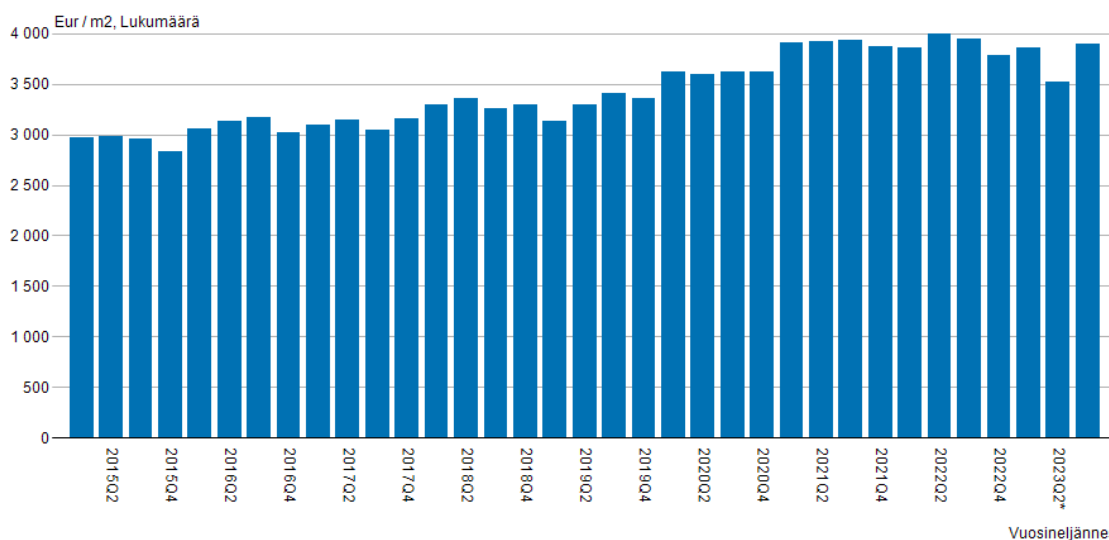
Kuviosta voidaan tehdä myös mielenkiintoinen havainto vuosittaisista nousu- ja laskukausista. Kuvion ensimmäiset neljä vuotta toistaa samaa kaavaa: Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä asuntojen neliöhinnat ovat nousussa edelliseen neljännekseen verrattuna, samoin myös toisella neljänneksellä. Kolmannelle neljännekselle tultaessa asuntojen neliöhinnat kääntyvät laskuun verrattaessa edelliseen neljännekseen ja sama toistuu viimeisellä neljänneksellä. Kaava toistuu aina vuoden 2019 puoliväliin saakka, jonka jälkeen hinnat eivät enää laske jälkimmäisillä kvartaaleilla, vaan jatkavat tasaista nousua vuoden 2022 puoliväliin saakka. Tutkimuksessa palataan pohtimaan syitä hintamuutoksiin myöhemmin kappaleessa neljä.

4.1.1 Asuntojen hintakehitys huonetyypeittäin

Tarkastellaan seuraavaksi, noudattavatko yksiöiden, kaksioiden sekä kolmioiden ja siitä isompien asuntojen hintamuutokset samaa kaavaa kuin edellisessä kappaleessa näiden yhteistulokset. Otetaan ensimmäisenä tarkasteluun yksiöiden neliöhintamuutokset.

Kuvio 4. Vanhojen kerrostaloasuntojen (yksiöt) neliöhinnat 2015 Q1-2023 Q3 (Tilastokeskus c).

Vanhojen kerrostaloasuntojen (Yksiöt) neliöhinnat 2015 Q1-2023 Q3

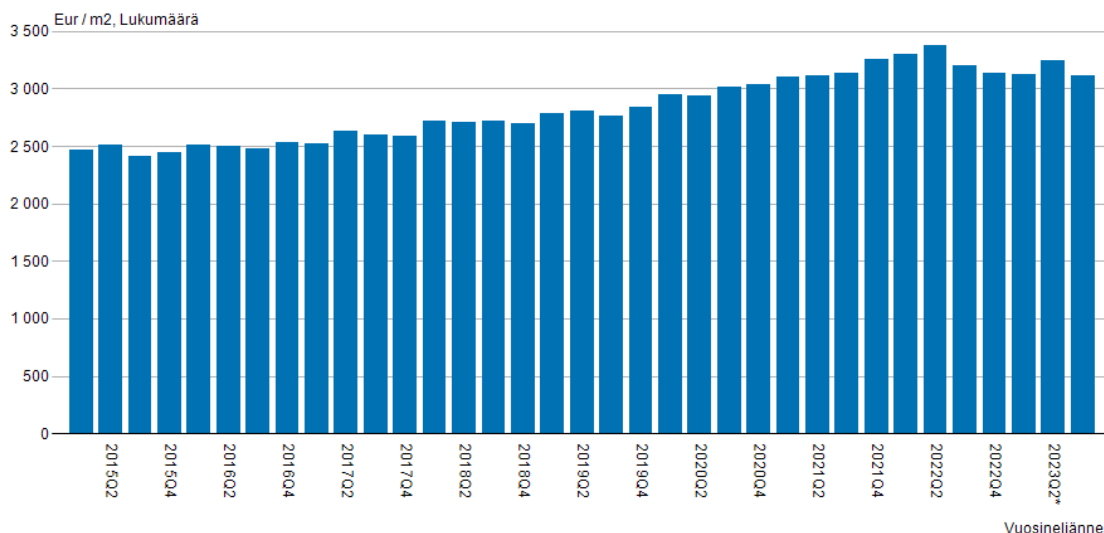


Yllä oleva kuvio kertoo yksiöiden neliöhintojen muutokset aikaväliltä 2015–2023 Q3. Ensimmäisenä havaintona voidaan todeta yksiöiden neliöhintojen olevan korkeammalla kuin kaikkien huoneistotyyppien keskiarvon. Valitulla aikavälillä yksiöiden neliöhinta alittaa 3 000 € rajan ainoastaan neljällä eri kvartaalilla ja nämä ovat vuoden 2015 kvartaalit. Kuvio ei ole läheskään yhtä tasainen verrattaessa kaikkien huoneistotyyppien keskiarvoon. Lisäksi hintamuutoksista on vaikea havaita kaavaa, joka toistuisi valitun ajanjakson alusta loppuun saakka. Jonkinlaista toisteisuutta kuvion alkuvuosilta on kuitenkin nähtävillä. Vuoden 2019 loppuun saakka voidaan huomata 2–4 kvartaalin mittaisia nousukausia, jonka jälkeen tullaan hinnoissa taas alaspäin 1–2 kvartaalin ajan.

Kuvion mukaan yksiöiden neliöhinnat ovat nousseet huomattavasti vuodesta 2015 vuoteen 2023. Kuvion ensimmäisellä kvartaalilla neliöhinta on ollut 2 975 € ja viimeisellä kvartaalilla 3 981 €. Näiden välinen erotus on 1 006 € ja yksiöiden neliöhinnat ovat nousseet valitulla ajanjaksolla 33,8 %. Tämä on 6,7 prosenttiyksikköä enemmän kuin kaikkien huoneistotyyppien keskiarvo. Vuositasolla arvonnousua on tapahtunut keskiarvolta noin 3,3 %. Voitaneen siis todeta yksiöiden kasvattaneen arvoaan huoneistotyyppien keskiarvoa paremmin.

Kuvio 5. Vanhojen kerrostaloasuntojen (kaksiot) neliöhinnat 2015 Q1-2023 Q3 (Tilastokeskus c).

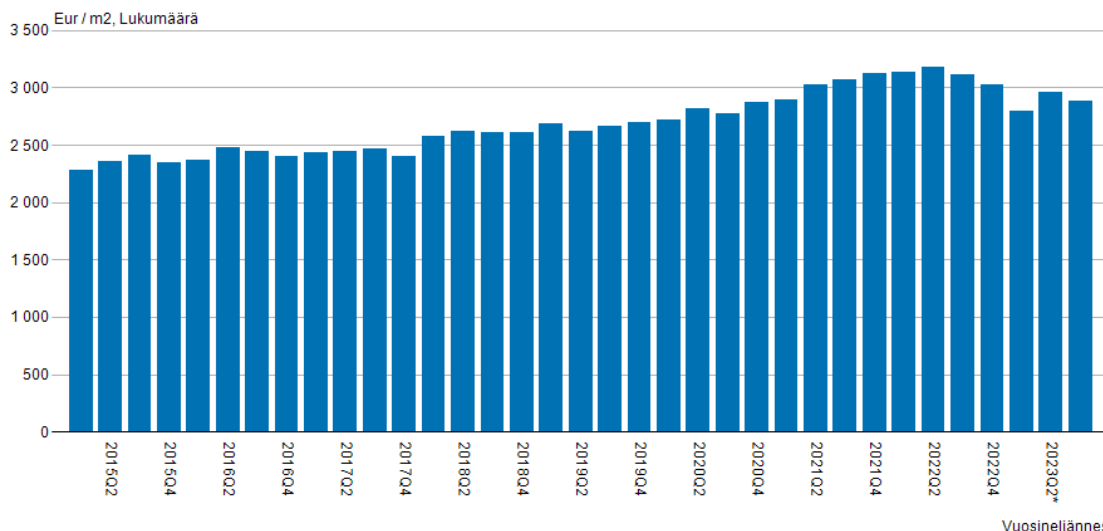
Vanhojen kerrostaloasuntojen (Kaksiot) neliöhinnat 2015 Q1-2023 Q3



Tämä kuvio kuvaa kaksioiden neliöhintojen kehitystä valitulla ajanjaksolla. Kuviosta nähdään heti, että kaksioiden hintakehitys on huomattavasti vakaampaa kuin yksiöiden, suurempia hinnanmuutoksia kahden kvartaalin välillä on vähemmän. Neliöhinnat puolestaan ovat merkittävästi pienempiä kuin yksiöissä. Ajanjakson ensimmäinen hinta on 2 465 € ja viimeinen 3 109 €, näiden välinen erotus on 644 €. Näin ollen neliöhinnat ovat nousseet 26,1 % valitulla ajanjaksolla. Vuosittain kaksioiden hinnat ovat kasvaneet keskiarvolta noin 2,6 prosenttia, tämä on noin 0,7 prosenttiyksikköä yksiöitä vähemmän ja 0,1 prosenttiyksikköä vähemmän kaikkiin huoneistotyyppisiin verrattuna. Koko ajanjakson hintakehitys on noin yhden prosenttiyksikön heikompi kuin asuntojen keskiarvolla ja 7,7 prosenttiyksikköä yksiöitä heikompi.

Kuvio 6. Vanhojen kerrostaloasuntojen (kolmiot ja isommat) neliöhinnat 2015 Q1-2023 Q3 (Tilastokeskus c).

Vanhojen kerrostaloasuntojen (Kolmiot ja isommat) neliöhinnat 2015 Q1-2023 Q3



Tämä kuvio kuvastaa kolmioiden ja siitä isompien kerrostaloasuntojen neliöhintakehitystä valitulla ajanjaksolla. Kuvio muistuttaa enemmän kaksioista muodostettua kuviota kuin yksiöistä. Toisin sanoen, myöskään tässä kuviossa hinnat kvartaalien välillä eivät muutu kovin radikaalisti. Kaaviosta havaitaan trendin olevan nousujohteinen, mutta myös pieniä notkahduksia mahtuu kyseiselle ajanjaksolle. Aikavälin ensimmäinen ja samalla myös alin arvo on 2 280 € ja viimeinen 2 880 €, näiden neliöhintojen välinen erotus on 600 €. Arvonnousua on siis valitulla aikajaksolla tapahtunut 26,3 %. Arvonnousu verrattuna kaksioihin on 0,2 prosenttiyksikköä suurempi, yksiöihin verrattuna 7,5 prosenttiyksikköä heikompi ja keskiarvoon nähden 0,8 prosenttiyksikköä heikompi. Vuositasolla hinnat ovat kehittyneet noin 2,6 %, tämä on saman verran kuin kaksioiden kohdalla. Yksiöihin verrattuna vuosikehitys on noin 0,7 prosenttiyksikköä vähemmän ja kaikkien huoneistojen keskiarvoon nähden 0,1 prosenttiyksikköä heikompi.

Yhteenvetona voidaan näiden kuvioiden pohjalta todeta yksiöiden neliöhintojen olevan volatiilimpia kuin muiden huoneistojen neliöhinnat. Yksiöt maksavat myös neliöltä merkittävästi enemmän kuin muut huoneistot. Yksiöissä on myös tapahtunut prosentuaalisesti suurempaa arvonnousua valitulla ajanjaksolla ja tämä on varmasti yksi syy, miksi yksiöt ovat Tampereella olleet asuntosijoittajien suosiossa. Kaksioilla ja tätä isommilla huoneistoilla arvonnousu on ollut tasaisempaa, eikä suuria heilahteluja suuntaan tai toiseen ole juurikaan ollut.

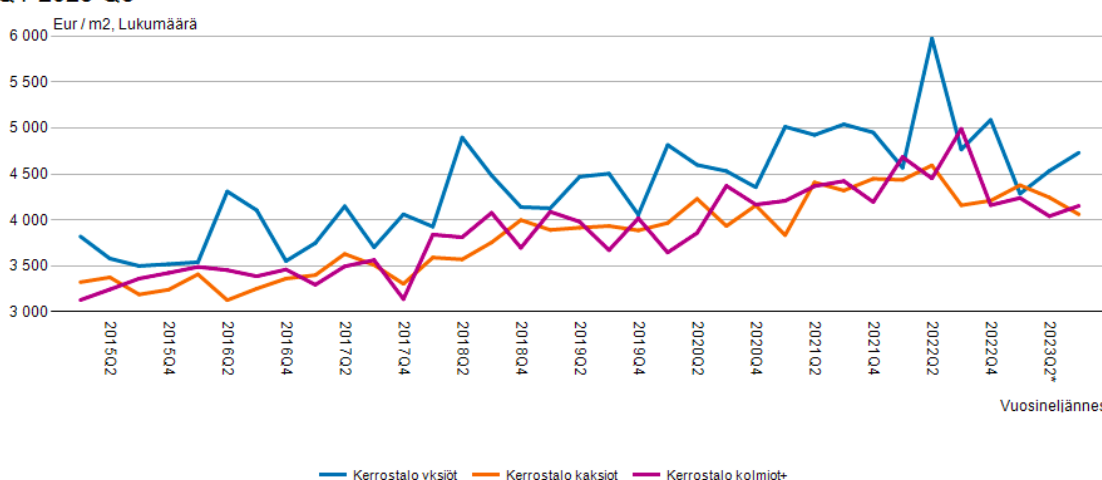
Kaikkien huoneistotyyppien arvot ovat kuitenkin nousseet yli 26 % kyseisen ajanjakson aikana ja tätä arvonnousua voidaan pitää huomattavana.

4.1.2 Asuntojen hintakehitys eri kaupunginosissa

Tutkitaan seuraavaksi vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhintakehitystä postinumeroalueittain eri kaupunginosissa. Kaupunginosa on valikoitunut tarkasteltavaksi viisi kappaletta, ja ne sijaitsevat eri puolilla kaupunkia. Osa kaupunginosista sijaitsee raitiotiereitin varrella, jotta tutkimuksessa voidaan myöhemmin analysoida myös raitiotien vaikutusta hintakehitykseen. Tulevissa kuvioissa on eriteltyä yksiöitä, kaksioita sekä kolmioita ja siitä isommat asunnot. Tilastokeskus ei tarjonnut asuntojen keskiarvohintaista kuviota, joten tarkastellaan näitä erikseen.

Kuvio 7. Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnat postinumeroalueittain (33100 Tampere Keskus) 2015 Q1-2023 Q3 (Tilastokeskus d).

Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnat postinumeroalueittain (33100 Tampere Keskus) 2015 Q1-2023 Q3



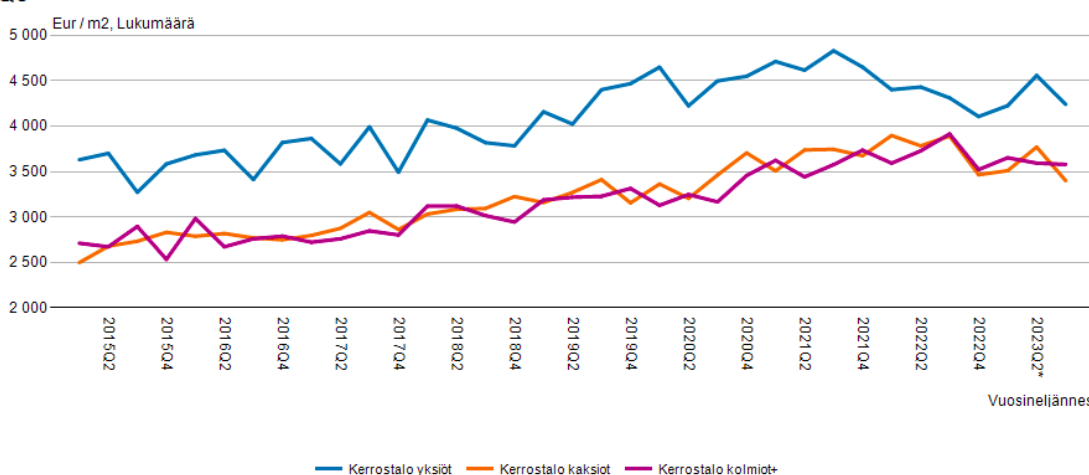
Ensimmäisenä tarkastelussa on postinumeroalue 33100 Tampereen keskustasta. Kuvioista havaitaan sama ilmiö kuin koko kaupungin alueen keskiarvoista, eli yksiöiden neliöhinta on merkittävästi korkeammalla kuin siitä isompien asuntojen. Yksiöiden neliöhinnoissa on havaittavissa piikki 2022 vuoden puolivälissä, jolloin neliöhinnat ovat olleet jopa noin 6 000 eurossa. Alimmillaan yksiöiden neliöhinnat ovat olleet 3 500 euron tietämillä vuoden 2015 kolmannella kvartaalilla. Tällä seitsemän vuoden aikavälillä yksiöiden hinnoissa oli tapahtunut noin 70 % arvonnousu, vuositasolla tämä vastaa noin 7,9 %

arvonnousua. Sijoitusmielessä ajoittamalla oikein yksiön oston sekä myynnin, olisi voinut tehdä todella hyvän tuoton suhteellisen lyhyellä aikavälillä.

Kaksioden ja kolmioiden sekä siitä isompien asuntojen hintakehitys on ollut tuttuun tyyliin vakaampaa, eikä suurempia hintapiikkejä juurikaan ole havaittavissa. Mielenkiintoisena voidaan kuitenkin pitää kuvion nykytilannetta, eli 2023 vuoden loppuosaa, jossa yksiöiden ja kolmioiden sekä sitä isompien asuntojen neliöhinnat ovat nousussa mutta puolestaan kaksioissa hinnat ovat olleet laskussa koko 2023 vuoden ajan. Keskiarvolta tämän alueen kaikkien huoneistotyyppien neliöhinnat ovat tarkasteltavan ajanjakson alussa olleet 3 424 € ja lopussa 4 315 €, erotus näiden välillä on 891 €. Huoneistojen neliöhinnat ovat tehneet keskiarvolta 26 % arvonnousun valittuna aikana Tampereen keskustan alueella, vuositasolla tämä vastaa noin 2,6 prosentin nousua.

Kuvio 8. Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnat postinumeroalueittain (33540 Kaleva) 2015 Q1-2023 Q3 (Tilastokeskus d).

Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnat postinumeroalueittain (33540 Kaleva) 2015 Q1-2023 Q3



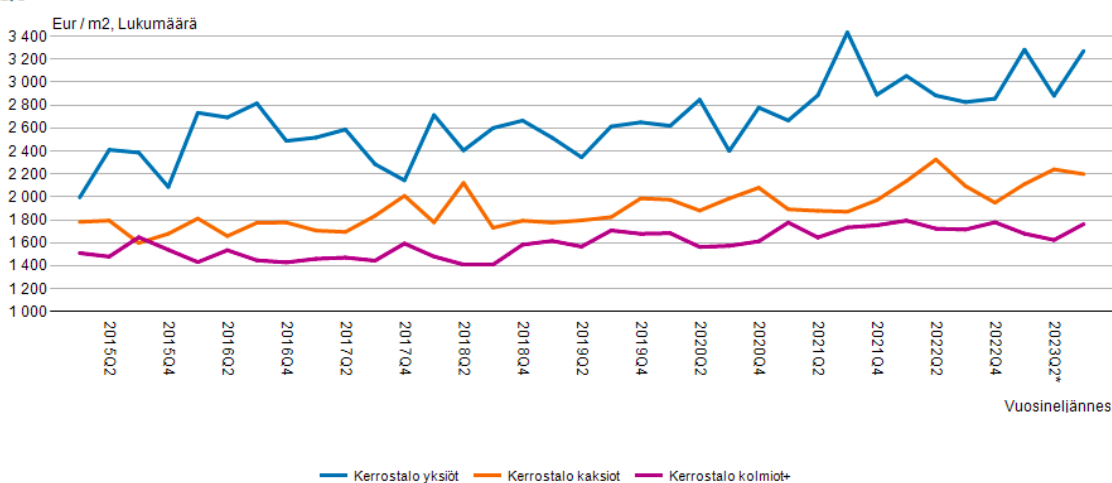
Seuraavana tarkasteluun otetaan postinumeroalue 33540 eli Kaleva. Kuviosta voidaan todeta yksiöillä olevan selkeä ero hinnassa läpi koko ajanjakson verrattuna isompiin asuntoihin. Kalevassa yksiöiden neliöhinta on pysynyt koko ajan korkeammalla kuin isommissa huoneistoissa. Toisin kuin 33100-alueella, missä yksiöiden neliöhinta oli useampaan otteeseen jopa halvempi kuin kaksioilla tai kolmioilla. Kalevan yksiöiden neliöhinnoissa on myös havaittavissa selkeästi pienempää heilahtelua kuin 33100-alueen yksiöissä. Sama pätee myös

kaksioiden ja kolmioiden sekä siitä suurempien asuntojen hintoihin, joissa kasvu on ollut suhteellisen tasaista ja maltillista.

Merkille pantavaa on myös se, että kaikkien huoneistotyyppien neliöhinnat ovat vuoden 2023 aikana kääntyneet laskuun ja pysyvät laskussa kuvion loppuun saakka. Tämä poikkeaa 33100-alueen huoneistoista, missä ainoastaan kaksioiden neliöhinnat ovat laskussa kuvion lopussa. Kalevan kaikkien huoneistotyyppien keskiarvoneliöhinta on kuvion ensimmäisellä kvartaalilla 2 946 € ja viimeisellä kvartaalilla 3 740 €, näiden välinen erotus on 794 €. Ajanjaksolla on siis tapahtunut arvonnousua keskimäärin 27 %, mikä on noin yhden prosenttiyksikön enemmän kuin 33100-alueella. Vuosittain arvonnousua on tapahtunut keskimääräisesti noin 2,7 %, mikä on 33100-alueeseen verrattuna 0,1 prosenttiyksikköä suurempi.

Kuvio 9. Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnat postinumeroalueittain (33720 Hervanta) 2015 Q1-2023 Q3 (Tilastokeskus d).

Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnat postinumeroalueittain (33720 Hervanta) 2015 Q1-2023 Q3

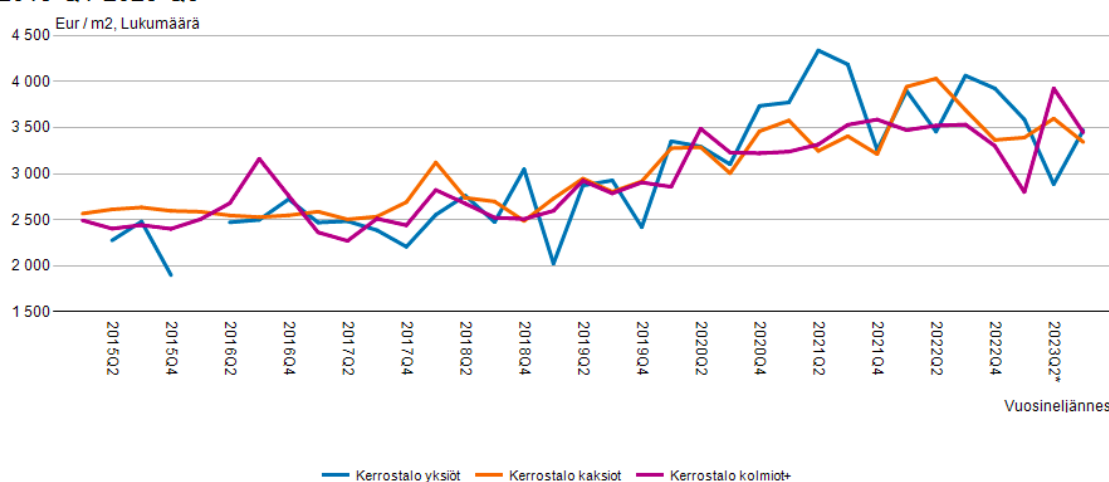


Postinumeroalue 33720 Hervanta on seuraava tarkasteltava alue. Poiketen aiemmista kuvioista Hervannasta huomataan, kuinka eri huoneistotyyppien neliöhinnat pysyttelevät erillään koko kuvion alusta loppuun. Poikkeuksena 2015 vuoden kolmas kvartaali, jolloin kaksioiden ja kolmioiden sekä siitä isompien asuntojen hinnat risteävät. Yksiöillä on selkeästi suuremmat neliöhinnat kuin muilla huoneistotyypeillä, ja niiden hinnat myös vaihtelevat voimakkaammin kuin isompien asuntojen hinnat. Tässä ei siis ole poikkeavuutta aikaisempiin kuvioihin. Kuvion lopussa, 33100-alueen tavoin, yksiöiden ja kolmioiden sekä siitä isompien

asuntojen neliöhinnat ovat nousussa ja kaksioiden puolestaan pienoisisässä laskussa. Hervannan neliöhintakeskiarvo ajanjakson alussa on 1 763 € ja lopussa 2 411 €. Hintanousua on tapahtunut rahallisesti 648 € ja prosentteina 36,7. Vuosittain arvonnousua on siis tapahtunut noin 3,5 %. Arvonnousu on merkittävästi suurempi verrattaessa kaupungin koko ajanjakson keskiarvohinnannousuun, joka oli 27,1 % ja vuositasolla 2,7 %. Hervannassa arvonnousu on ollut lähes 10 prosenttiyksikköä suurempi koko ajanjaksolla ja vuosittain noin 0,8 prosenttiyksikköä suurempi. Näiden tietojen pohjalta voidaan todeta Hervannassa tapahtuneen arvonnousun olleen erinomaista.

Kuvio 10. Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnat postinumeroalueittain (33900 Härmälä-Rantaperkiö) 2015 Q1-2023 Q3 (Tilastokeskus d).

Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnat postinumeroalueittain (33900 Härmälä-Rantaperkiö) 2015 Q1-2023 Q3



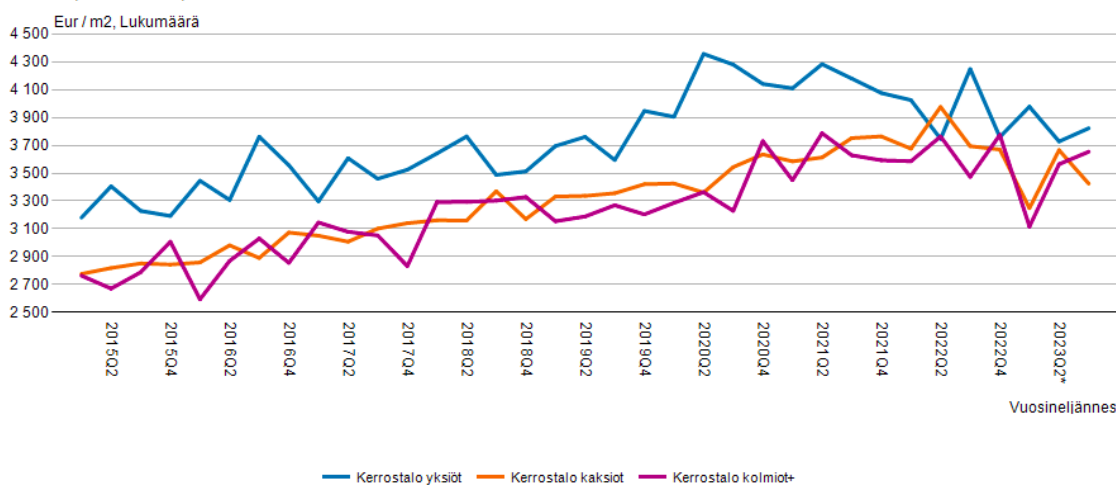
Härmälä-Rantaperkiö alueen kuvio vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnoinnista on hyvin erinäköinen kuin aikaisempien alueiden kuviot. Aikaisemmin on havaittu yksiöiden edustavan muita huoneistotyyppijä euromääräisesti suurempaa neliöhintaa, mutta tämän alueen osalta näin ei kuitenkaan ole. Yksiöiden neliöhinnat heilahtelevat molempiin suuntiin suhteellisen paljon annetulla ajanjaksolla. Niiden hinnat ovat useaan otteeseen reilusti alemmat kuin isompjen huoneistojen, ja taas päinvastoin ovat ne myös useaan otteeseen korkeammat. Kuviosta havaitaan myös, ettei yksiöistä ole laisinkaan dataa saatavilla 2015 ja 2016 vuoden ensimmäisiltä kvartaaleilta. Tälle todennäköinen syy on, ettei yksiöitä ole alueelta myyty kyseisten kvartaalien aikana. Huomioitavaa on myös, että yksiöiden neliöhinta on 2015 vuoden viimeisen kvartaalin pohjalukemista

tehnyt yli 100 % arvonnousun verrattuna aikavälin huippuun eli 2021 vuoden toiseen kvartaaliin.

Tämän alueen asuntojen neliöhinnat ovat kulkeneet kohtuulla kädessä läpi valitun ajanjakson, pois lukien muutamat heilahtelut suuntaan tai toiseen. Kuvion viimeisellä kvartaalilla kaikkien huoneistotyyppien neliöhinnat ovat lähes samat, 3 500 euron tietämillä. Keskiarvohintoja laskettaessa joudutaan alkuhinta laskemaan 2015 vuoden toisen kvartaalin arvoilla, koska ensimmäiseltä kvartaalilta ei ole yksiöiden neliöhintatietoja saatavilla. Neliöhinnat ovat kuvion toisella kvartaalilla olleet keskiarvolta 2 430 € ja viimeisellä kvartaalilla 3 421 €, tässä arvonnousua on tapahtunut 991 € eli 40,8 % ja vuositasolla 3,9 %. Suhteelliset lukemat ovat huomattavasti korkeampia kuin yhdenkään muun aikaisemmin tarkasteltavan alueen lukema.

Kuvio 11. Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnat postinumeroalueittain (33500 Osmonmäki-Petsamo) 2015 Q1-2023 Q3 (Tilastokeskus d).

Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnat postinumeroalueittain (33500 Osmonmäki-Petsamo) 2015 Q1-2023 Q3



Viidentenä ja viimeisenä alueena otetaan tarkasteluun postinumeroalue 33500 Osmonmäki-Petsamo. Alue on suhteellisen lähellä jo aikaisemmin tutkittua Kalevan aluetta ja jossain määrin myös alueiden viivakuviot muistuttavat toisiaan. Tyypilliseen tapaan yksiöiden neliöhinnat ovat olleet keskimääräisesti korkeammalla kuin isompien huoneistojen. Kaksioiden ja siitä suurempien asuntojen neliöhinnat ovat puolestaan olleet suurin piirtein samoissa lukemissa läpi valitun ajanjakson. Hinnoissa on havaittavissa pienehköä heilahtelua mutta hintojen kehitys ylöspäin on ollut suhteellisen tasaista. Kuvion ensimmäisellä

neljänneksellä neliöhinnat ovat keskiarvolta olleet 2 907 € ja viimeisellä neljänneksellä 3 634 €. Aikavälillä on tapahtunut arvonnousua 727 €, joka prosentuaalisesti vastaa lukua 25, vuositasolla arvonnousua on tapahtunut noin 2,5 %. Hintakehitys on tällä alueella ollut hieman maltillisempaa kuin muilla tarkasteltavilla postinumeroalueilla, ja myös koko kaupungin keskiarvosta jäädään hieman jälkeen.

Yhteenvedona voidaan todeta, että valituilla postinumeroalueilla havaitaan eroavuutta asuntojen neliöhintakehityksessä. Pääsääntöisesti yksiöiden neliöhinnat ovat olleet korkeammalla kuin sitä isompien asuntojen. Yksiöiden neliöhinnat ovat myös huomattavasti volatiilimpia kuin isompien huoneistojen. Kaksiöiden ja kolmiöiden sekä siitä isompien asuntojen neliöhinnat ovat puolestaan olleet pääsääntöisesti suhteellisen samansuuruisia ja niiden kehityskäyrät ovat tasaisempia kuin yksiöiden.

4.2 Syitä asuntojen hintakehitykseen

Edellisessä kappaleessa tarkasteltiin asuntojen hintakehitystä kaupunki- sekä kaupunginosatasoilla. Tässä kappaleessa pyritään selvittämään syitä edellä havaittuihin kehityssuuntiin. Neliöhintakehityksen ja siihen mahdollisesti vaikuttavan tekijän välistä riippuvuutta tullaan tutkimaan korrelaatiokertoimen avulla. Osioissa tutkitaan väestökehityksen, raitiotien, asuntokauppojen määrän, työllisyysasteen sekä inflaation vaikutuksia neliöhintojen kehitykseen. Edellä mainitut ovat vain yksittäisiä neliöhintoihin mahdollisesti vaikuttavia tekijöitä, hintakehitykseen vaikuttaa myös moni muu tekijä, mitä tässä osiossa ei tarkastella.

4.2.1 Väestökehitys

Väkiluvun kehitys vaikuttaa asuntojen neliöhintoihin, koska alueen väkiluvun lisääntyessä myös asuntojen kysyntä lisääntyy. Mikäli asuntojen tarjonta ei lisäännä samassa suhteessa kysynnän kanssa, on väkiluvun kasvulla hintoja nostattava vaikutus. Hintoja nostattava vaikutus huomataan varsinkin matalan hintajouston alueilla, kun taas korkean hintajouston alueilla väkiluvun kehityksellä ei ole niin suurta vaikutusta asuntojen hintoihin (Oikarinen 2015).

Taulukko 2. Väestö- ja neliöhintakehitys Tampereella suhteessa edelliseen vuoteen 2015–2023 Q3* (Tilastokeskus e ja f).

Väestö- ja neliöhintakehitys Tampereella suhteessa edelliseen vuoteen 2015-2023 Q3*			
		Väkiluku	Neliöhinta
2015	Tampere	0,95 %	-1,23 %
2016	Tampere	1,40 %	3,33 %
2017	Tampere	1,57 %	1,59 %
2018	Tampere	1,46 %	5,88 %
2019	Tampere	1,23 %	2,56 %
2020	Tampere	1,20 %	7,07 %
2021	Tampere	1,33 %	6,41 %
2022	Tampere	1,96 %	3,67 %
2023Q3*	Tampere	2,08 %	-6,79 %
Korrelaatiokerroin (r)			-0,41
r ²			0,17
Korrelaatiokerroin (r) pl. 2023*			0,23
r ²			0,05

Yllä olevassa taulukossa on laskettu väkiluvun ja nelihintojen suhteellinen muutos verrattuna edellisvuoteen. Vuoden 2023 tiedot ovat Tilastokeskuksen ennakkotietoja, ja tiedot loppuvat vuoden kolmanteen kvartaaliin. Taulukosta nähdään väkiluvun kehittyneen ylöspäin aina edelliseen vuoteen verrattuna. Neliöhinnat ovat myös kehittyneet ylöspäin joka vuosi, pois lukien taulukon ensimmäinen ja viimeinen vuosi. Taulukon alapuolelle on laskettu korrelaatiokerroin ja korrelaation selityskerroin koko ajanjaksolta sekä erikseen vuosilta 2015–2022, koska 2023 vuoden tiedot ovat ennakkotietoja, ja tietoja on saatavilla vain kolmelta kvartaalilta.

Koko ajanjakson korrelaatiokerrointa tarkasteltaessa huomataan sen olevan negatiivinen. Tämä tarkoittaisi, että asuntojen neliöhinnat laskisivat aina väkiluvun noustessa. Väite ei pidä paikkaansa, sillä on yleisesti tiedossa, että väkiluvun kasvulla on havaittu olevan positiivisia vaikutuksia neliöhintojen

kehitykseen (Oikarinen 2015). Koko ajanjakson korrelaatiokerroin saa negatiiviseksi vuoden 2023 ennakkotiedot, joiden mukaan väkiluku olisi huomattavasti suurempaa kuin aikaisempina vuosina, ja neliöhinnat olisivat laskeneet 6,79 % prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Huomattava väestönkasvu ja suuri neliöhintojen lasku saavat aikaan negatiivisen efektin tähän taulukkoon. Näiden muuttujien välistä korrelaatiota tutkittaessa onkin huomioitava, että vuoden 2023 ennakkotietojen mukaan suureen neliöhintojen laskuun vaikuttaa moni muu tekijä kuin alueen väestönkasvu. Taulukkoon on myös laskettu korrelaatiokerroin ilman vuoden 2023 ennakkotietoja. Sen arvoksi muodostuu 0,23, joka tarkoittaa sitä, että muuttujien välinen riippuvuussuhde olisi merkityksetön. Taulukon mukaan väkiluvun kehitys selittäisi 5 % asuntojen neliöhintojen noususta. Pidemmällä aikavälillä korrelaatio saattaisi olla suurempi.

4.2.2 Raitiotien vaikutukset

Tässä kappaleessa tarkastellaan raitiotien vaikutuksia asuntojen hintakehitykseen eri Tampereen alueilla. Kappaleessa ei tehdä korrelaatiolaskentaa, mutta tutkitaan alueiden prosentuaalisia muutoksia suhteessa toisiinsa. Alueiksi valitaan kolme jo aiemmin kappaleessa 4.1.2 tarkastelussa olleista alueista. Kappaleessa pyritään selvittämään, onko neliöhintojen kehityksissä alueittain eroja valitulla ajanjaksolla, ja voisiko raitiotiellä olla vaikutuksia mahdollisiin hintakehityksen eroavaisuuksiin.

Tampereen raitiotien rakennusvaihe alkoi vuonna 2017 ja ensimmäinen osa raitiotiestä saatiin valmiiksi vuonna 2021. Ensimmäinen linja kulkee Pyyrikintorilta keskustan kautta Hervantaan ja toinen linja Tampereen yliopistolliselta sairaalalta Sorin aukiolle. (Tampereen Ratikka, Tampereen Ratikan suunnitelmia osalta 1 ja 2, n.d.)

Taulukko 3. Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhintojen muutos suhteessa edelliseen vuoteen postinumeroalueittain 2015–2022 (Tilastokeskus d).

Vanhon kerrostaloasuntojen neliöhintojen muutos suhteessa edelliseen vuoteen postinumeroalueittain 2015-2022								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Keskusta (33100)	2,7 %	4,3 %	1,4 %	10,8 %	1,9 %	4,4 %	6,5 %	4,7 %
Hervanta (33720)	-4,2 %	7,9 %	-3,9 %	3,9 %	1,7 %	4,1 %	5,2 %	3,1 %
Härmälä-Rantaperkiö (33900)	-0,6 %	7,1 %	-6,7 %	10,7 %	1,1 %	18,8 %	9,9 %	3,0 %

Taulukko kolme kertoo neliöhintojen muutoksesta suhteessa edelliseen vuoteen kolmelta eri postinumeroalueelta. Taulukkoon on valittu ajanjaksoksi vuodet 2015–2022, vuosi 2023 on tässä kappaleessa jätetty pois tarkastelusta. Keskustan ja Hervannan alueet sijaitsevat raitiotiereitin varrella, kun taas Härmälä-Rantaperkiön alue ei toistaiseksi sijaitse raitiotiereitin varrella. Raitiotien on kuitenkin suunniteltu kulkevan myös 33900-alueelle tulevaisuudessa. Taulukkoa katsoessa huomataan keskustan (33100-alueen) ja Hervannan hintakehityksen olevan tasaisempaa, kuin 33900-alueen, joka ei ole raitikkareitin varrella. Tuon alueen hinnat heittelevät suhteellisen paljon ja ovat parhaimmillaan tehneet jopa noin 19 % vuotuisen arvonnousun (vuonna 2020 suhteessa vuoteen 2019). Taulukon pohjalta on kuitenkin vaikea lähteä arvioimaan raitiotien vaikutusta näihin hintamuutoksiin.

Tampereen kaupunki on vuonna 2016 tehnyt arvion Tampereen raitiotien vaikutuksista. Tässä arvioinnissa mainitaan asuntojen hintojen kehityksestä muun muassa seuraavalla tavalla: ”Raitiotie nostaa asuntojen hintoja läheisyydessään, joten siihen tukeutuvat alueet ovat varmasti rakentajille kiinnostavia kohteita.” (Tampereen kaupunki, Tampereen raitiotien vaikutusten arviointi - yhteenvetoraportti 2016, 2016.) Samassa raportissa mainitaan myös, kuinka kohoavien hintojen seurauksena raitiotien läheisyydessä oleville asuinalueille saattaisi muuttua keskivertoa hyvätuloisempia asukkaita. Välttyäkseen haitalliselta eriarvoistumiselta kaupunki pitää erilaisilla poliittisilla toimilla huolen, että kyseiset alueet säilyvät asuinkunnaltaan monimuotoisina. (Tampereen kaupunki, Tampereen raitiotien vaikutusten arviointi. Yhteenvetoraportti 2016, 2016.)

Tähän tutkimukseen tehdystä taulukosta ei voitu päätellä raitiotien vaikutusta asuntojen hintakehitykseen. Tampereen kaupungin tekemä raportti antaisi kuitenkin osviittaa siitä, että raitiotiellä olisi neliöhintoja nostava vaikutus reitin

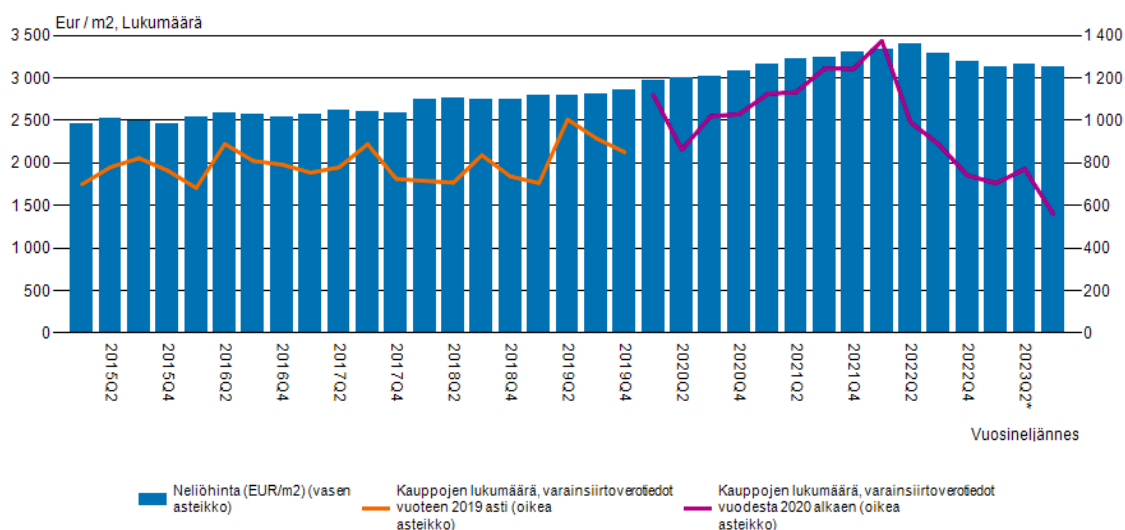
läheisyydessä olevilla asuinalueilla. Tämä ei kuitenkaan tässä tutkimuksessa tule ilmi, joten aihe kaipaisi tarkempia jatkotutkimuksia.

4.2.3 Asuntokauppojen määrän muutos

Seuraavaksi tarkastellaan, kuinka asuntokauppojen määrän muutos vaikuttaa asuntojen neliöhintoihin. Otetaan ensin käsittelyyn muuttujat kvartaalitasolla ja sen jälkeen vuositasolla. Olen tehnyt erikseen taulukon asuntojen hinta- ja kauppamääräkehityksen prosentuaalisesta muutoksesta suhteessa edelliseen kvartaaliin ja laskenut kyseisen taulukon avulla muuttujien välisen korrelaation (liite 1). Liitteestä löytyvän taulukon pituuden vuoksi on tähän osioon liitetty selkeämpi kuvio neliöhintojen ja kauppamäärien muutoksesta kvartaaleittain.

Kuvio 12. Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinta- ja kauppamäärä kehitys kvartaaleittain Tampereella 2015–2023 Q3* (Tilastokeskus c).

Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinta- ja kauppamäärä kehitys kvartaaleittain Tampereella 2015-2023 Q3*



Kuviossa on eriteltyä pylväinä asuntojen neliöhinnat ja viivoilla asuntokauppojen määrä. Kuvion oikea asteikko ilmoittaa asuntokauppojen lukumäärän ja vasen asteikko neliöhinnat euroina. Kuvioista huomataan, että asuntokauppojen määrät ovat kuvion alusta aina vuoden 2019 loppuun saakka vaihdelleet noin 700 ja 850 kaupan välillä kvartaaleittain. Kauppamäärien muutokset kvartaalien välillä ovat olleet maltillisia muutamaa isompaa nousua lukuun ottamatta. Kauppamäärien tavoin, myös asuntojen neliöhinnat ovat muuttuneet suhteellisen tasaisesti vuoteen 2020 saakka, eikä suurempia notkahduksia suuntaan tai toiseen ole

havaittavissa. Vuoden 2020 ensimmäisellä kvartaalilla asuntokauppojen määrä nousee lähes 1200 kappaleeseen ja samalla myös asuntojen neliöhinnat nousevat noin 200 eurolla. Tämän jälkeen kauppamäärät laskevat yhden kvartaalin ajaksi, jonka jälkeen ne nousevat tasaista vauhtia vuoden 2022 ensimmäiselle kvartaalille saakka. Tuolloin asuntokauppojen määrä lähentelee 1400 kappaletta ja myös asuntojen neliöhinnat ovat nousseet noin 3300 euroon. Kyseinen kvartaali on asuntokaupparamäärissä tämän ajanjakson huippu, ja sen jälkeen kauppamäärät tulevat rajusti alaspäin ollen noin 600 kaupan tietämällä 2023 vuoden kolmannella kvartaalilla. Kuviosta on jollain tasolla huomattavissa, kuinka asuntojen neliöhintojen noustessa myös kauppamäärät nousevat ja päinvastoin kauppamäärät ovat samaan aikaan laskussa neliöhintojen kanssa.

Näiden muuttujien välinen korrelaatiokerroin on 0,24, mikä tarkoittaa, että asuntokaupparamäärien muutos selittäisi noin 6 % asuntojen neliöhintojen muutoksesta. Muuttujien välillä on siis havaittavissa riippuvuutta, vaikka näiden välinen riippuvuussuhde on kuitenkin yleisen tulkinnan mukaan merkityksetön.

Taulukko 4. Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinta- ja kauppamääräkehitys Tampereella 2015–2023 Q3* (Tilastokeskus c).

Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinta- ja kauppamäärä kehitys Tampereella 2015-2023 Q3*		
	Neliöhinta	Kauppamäärä
2015	-1,2 %	6,2 %
2016	3,3 %	3,5 %
2017	1,6 %	-0,8 %
2018	5,9 %	-4,8 %
2019	2,6 %	16,0 %
2020	7,1 %	16,0 %
2021	6,4 %	17,7 %
2022	3,7 %	-15,8 %
2023	-6,5 %	-32,0 %
Korrelaatio (r)		0,67
r ²		0,45

Yllä olevassa taulukossa on laskettu neliöhintojen ja kauppamäärien muutos suhteessa edelliseen vuoteen. Vuoden 2023 tiedot ovat ennakkotietoja, ja tiedot

yltävät kolmannelle neljännekselle, viimeinen neljännes on lisätty kauppamäärään vuoden keskiarvon mukaan. Taulukon perusteella laskettu korrelaatio on 0,67, mikä tarkoittaa, että kauppamäärien muutos selittäisi noin 45 % asuntojen neliöhintojen muutoksesta vuositasolla. Yleisen tulkinnan mukaan näiden muuttujien välillä olisi vuositasolla huomattava riippuvuussuhde. Tässä on kuitenkin jälleen hyvä muistaa, että näiden neliöhintojen sekä kauppamäärien muutoksiin vaikuttaa todella monet muutkin tekijät, eli ei kannata sokeasti luottaa pelkkään korrelaation antamaan riippuvuuteen. Neliöhintojen kasvuun saattaa vaikuttaa esimerkiksi, taloussuhdanteet, korkotason muutokset tai lisääntynyt kysyntä väestökasvun seurauksena. Nämä tekijät voivat samaan aikaan vaikuttaa myös asuntokauppojen määriin, jolloin molemmat muuttujat kasvavat suhteessa edelliseen vuoteen. Positiivinen korrelaatio muuttujien välillä kasvaa, vaikka nämä eivät suoranaisesti vaikuttaisikaan toisiinsa niin paljoa kuin korrelaatio antaisi ymmärtää.

4.2.4 Työllisyysaste

Taulukko 5. Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhintojen ja työllisyysasteen kehitys Tampereella 2015–2022 (Tilastokeskus g).

Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhintojen ja työllisyysasteen kehitys Tampereella 2015-2022		
	Neliöhinta	Työllisyysaste
2015	-1,2 %	-0,9 %
2016	3,3 %	0,8 %
2017	1,6 %	4,1 %
2018	5,9 %	2,9 %
2019	2,6 %	-0,7 %
2020	7,1 %	-3,7 %
2021	6,4 %	4,9 %
2022	3,7 %	1,9 %
Korrelaatio (r)		0,07
r ²		0,01

Tämä taulukko kuvaa neliöhintojen sekä työllisyysasteen muutoksia Tampereella vuosina 2015–2022. Taulukossa ei ole ollenkaan yksilöity vuotta 2023, koska

Tilastokeskuksesta, eikä muistakaan luotettavista lähteistä, löytynyt dataa kyseisen vuoden työllisyysasteesta. Taulukosta havaitaan työllisyysasteen olleen pääsääntöisesti nousussa, mutta myös muutama laskuvuosi mahtuu mukaan. Kasvaneen työllisyysasteen yksi selittävä tekijä on todennäköisesti se, että Tampere on ollut jo pidemmän aikaa muuttovoittoinen kaupunki ja työpaikat usein lisääntyvät väestönkasvun seurauksena. Taulukon alapuolelle laskettu korrelaatiokerroin näiden muuttujien välillä on 0,07 eli työllisyysasteen muutokset selittäisivät noin yhden prosentin verran neliöhintojen muutoksista. Riippuvuussuhde muuttujien välillä on yleisen tulkinnan mukaan merkityksetön.

4.2.5 Inflaatio

Taulukko 6. Inflaation ja neliöhintojen kehitys suhteessa edelliseen vuoteen Tampereella 2015–2023 Q3* (Tilastokeskus h).

Inflaation ja neliöhintojen kehitys suhteessa edelliseen vuoteen Tampereella 2015-2023 Q3*		
	KHI	Neliöhinta
2015	-0,2 %	-1,2 %
2016	0,4 %	3,3 %
2017	0,7 %	1,6 %
2018	1,1 %	5,9 %
2019	1,0 %	2,6 %
2020	0,4 %	7,1 %
2021	2,1 %	6,4 %
2022	7,1 %	3,7 %
2023	6,2 %	-6,8 %
Korrelaatiokerroin (r)		-0,38
r ²		0,15

Yllä oleva taulukko kertoo vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhintamuutoksen suhteessa edelliseen vuoteen Tampereen alueella sekä inflaation muutoksen suhteessa edelliseen vuoteen koko Suomen alueella. Inflaation muutosta kuvaa sarake KHI. KHI tarkoittaa kuluttajahintaindeksiä, jota käytetään yleisenä inflaation mittarina, ja se kuvaa kuluttajien ostamien tavaroiden ja palveluiden hintakehitystä Suomessa (Tilastokeskus, Kuluttajahintaindeksi, Kuvaus, n.d.).

Taulukosta voidaan huomata, että inflaatio on pysynyt maltillisena ensimmäiset kuusi vuotta, ollen alle kahden prosentin, mikä on myös Euroopan keskuspankin

inflaatiotavoite. Vuonna 2015 kuluttajahintaindeksi on saanut jopa negatiivisen arvon, mikä tarkoittaa, että kyseisenä vuonna on ollut deflaatiota. Deflaatio on inflaation vastakohta ja yksinkertaisuudessaan tarkoittaa rahan arvon nousua eli hintojen laskua. Vuodesta 2021 alkaen inflaatio lähtee kiihtymään, ja sen arvot nousevatkin yli kahden prosentin suhteessa edelliseen vuoteen. KHI saa jopa 7,1 ja 6,2 prosentin nousuarvot vuosina 2022 ja 2023. Taulukosta on joissain määrin havaittavissa, että asuntojen neliöhinnat ovat nousussa inflaation ollessa alhainen ja puolestaan laskussa taulukon loppupäässä inflaation ollessa korkealla. Tätä tukee myös muuttujien välille laskettu korrelaatio, joka saa arvoksi -0,38. Negatiivinen korrelaatio tässä tapauksessa tarkoittaa, että inflaation noustessa asuntojen hinnat laskevat. Tämän suuruista korrelaatiota pidetään yleisen tulkinnan mukaan kohtalaisena, eli muuttujilla on jonkin verran vaikutusta toisiinsa. Korrelaation mukaan inflaatio selittää noin 15 % asuntojen neliöhintakehityksestä.

4.2.6 Muut tekijät

Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhintoihin vaikuttaa myös monet muut tekijät, joita tässä osiossa ei ole mainittuna. Esimerkiksi korkotaso ja rahoituksen saatavuus tai yleinen kaupunkikehitys ovat asioita, jotka saattavat vaikuttaa hintoihin. Myös aikaisemmin kappaleessa kaksi käsitelty asuntotarjonnan hintajousto näyttelee isoa osaa neliöhintakehityksen kannalta.

5 POHDINTA

Tutkimuksen toteuttaminen ja tulokset vastasivat kutakuinkin omia odotuksiani. Aineistot olivat suhteellisen helposti saatavilla Tilastokeskuksesta, niitä piti kuitenkin hieman osata etsiä ja sivustoa osata käyttää. Aineistoissa yllätti, että useassa tilastossa vuosi 2023 oli yhä ennakkotietoa. Tätä tutkimusta varten tilastoja tarkasteltiin pääsääntöisesti tammikuussa 2024, joten ajattelin jo vuoden 2023 tietojen olevan päivittyneitä Tilastokeskukseen. Asuntojen neliöhintakehityksessä oli joiltain osin yllättävää huomata, että näinkin lyhyellä ajanjaksolla tietyillä alueilla esimerkiksi yksiöiden neliöhinnat olivat nousussa jopa 100 %. Yllätyin myös suhteellisen maltillisista korrelaatiokertoimista, joita tutkimuksen hintakehitystä selittävät tekijät saivat. Olin etukäteen ajatellut näiden tekijöiden omaavan huomattavasti vahvemman riippuvuussuhteen hintakehityksen kanssa kuin mitä riippuvuus todellisuudessa olikaan.

Opinnäytetyön ensimmäinen tavoite oli selvittää, kuinka vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat ovat kehittyneet Tampereella valittuina vuosina 2015–2023. Tähän tavoitteeseen päästiin ja hintakehitystä tarkasteltiin koko ajanjaksona sekä vuosittaisella tasolla. Hintakehitys oli koko jaksolta noin 27 % ja vuositasolla noin 2,7 %. Nämä arvot ovat kutakuinkin sitä, mitä etukäteen odotinkin. Tutkimuksen toinen tavoite oli pyrkiä selvittämään tekijöitä, jotka hintakehitykseen vaikuttavat sekä mitata tekijöiden ja hintamuutosten välistä riippuvuussuhdetta korrelaation avulla. Kolmas tavoite liittyi myös korrelaatioon, kun tavoitteena oli löytää vähintään kohtalainen riippuvuussuhde jonkin tekijän ja hintamuutosten väliltä. Näihin kumpaankin tavoitteeseen päästiin. Tutkimuksessa saatiin tutkittua tekijöiden ja hintamuutosten välistä korrelaatiota, joksikin korrelaatio oli huomattavasti heikompa kuin etukäteen olin ajatellut. Tutkimuksessa havaittiin myös vähintään kohtalaista riippuvuussuhdetta muun muassa inflaation ja hintamuutosten välillä. Kaikkiin tutkimuksen kolmeen tavoitteeseen päästiin, joten sen pohjalta totean tutkimuksen olleen onnistunut. Aiheesta voitaisiin tehdä myös jatkotutkimuksia, ja mielestäni raitiotien vaikutus asuntojen hintakehitykseen voisi olla yksi mahdollinen jatkotutkimuskohde.

Kuten jo aikaisemmin mainittu, tässä tutkimuksessa käytetty data on saatu suoraan Tilastokeskukselta. Tilastokeskukseen data on puolestaan saatu suoraan Verohallinnolta, joten tilastojen luotettavuus on erinomaisella tasolla ja virhemarginaalit ovat pienet. Korrelaatiolaskentaa varten olen ladannut tutkittavat tilastot Tilastokeskukselta Exceliin, ja sitä kautta Excelin funktio-ominaisuutta käyttäen laskenut muuttujien välisen korrelaation. Korrelaatiota laskiessa virhemarginaalit ovat pienet, ja saadut tulokset on tarkastettu uudelleenlaskennalla, ja tulokset ovat tämän jälkeen pysyneet samoina. Korrelaatiota laskiessa on tärkeää, että valittua dataa on tarpeeksi paljon, koska datan vähäinen määrä saattaa vähentää korrelaation luotettavuutta. Valittu ajanjakso tarjoaa mielestäni riittävästi tutkittavia arvoja, jotta voidaan sanoa korrelaation olevan luotettava.

LÄHTEET

Euro ja talous 27.4.2023, Asuntojen hinnat laskussa - miksi ja mihin kaikkeen se voi vaikuttaa? Viitattu: 20.1.2024

<https://www.eurojatalous.fi/fi/2023/artikkelit/asuntojen-hinnat-laskussa-miksi-ja-mihin-kaikeeseen-se-voi-vaikuttaa/>

Euro ja Talous 11.6.2019, Mitkä tekijät ohjaavat asuntojen hintoja ja tuotantoa?

Viitattu: 20.1.2024 <https://www.eurojatalous.fi/fi/2019/3/mitka-tekijat-ohjaavat-asuntojen-hintoja-ja-tuotantoa/>

Nordea 25.9.2023, Asuntomarkkinakatsaus Q3-2023. Viitattu: 24.11.2023

<https://corporate.nordea.com/article/84887/asuntomarkkinakatsaus-q3-2023-hintojen-lasku-tulossa-paeaetoekseensae>

Oikarinen, E. 2015. Asuntotarjonnan hintajoustop alueelliset erot.

Kansantaloudellinen aikakauskirja – 111. vsk. – 4. Viitattu: 22.11.2023

<https://www.taloustieteellinenyhdistys.fi/wp-content/uploads/2015/12/oikarinen.pdf>

Pankkiasiat n.d., Nimellishinta. Viitattu: 24.11.2023

<https://pankkiasiat.fi/nimellishinta>

PTT 16.2.2023, Alueellinen asuntomarkkinaennuste. Viitattu: 24.11.2023

<https://www.ptt.fi/ennusteet/alueellinen-asuntomarkkinaennuste-2023/>

Suomen Pankki 27.1.2024, Euribor*-korot ja Eonia*-korko, vuoden keskiarvo.

Viitattu: 29.1.2024

https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/taulukot2/korot_taulukot/euribor_korot_short_fi/

Tampereen Kaupunki n.d., Kohti luovaa Hiedanrantaa. Viitattu: 27.11.2023

<https://www.tampere.fi/organisaatio/kohti-luovaa-hiedanrantaa>

Tampereen Kaupunki 2016, Tampereen raitiotien vaikutusten arviointi.

Yhteenvedoraportti 2016. Viitattu: 19.1.2024

https://www.raitio.org/vanhasivusto/ratikat/tampere/tiedostot/Raitiotieallianssi_arviointiraportti.pdf

Tampereen Kaupunki n.d., Tampere-tietoa. Viitattu 27.11.2023

<https://www.tampere.fi/tampere-tietoa>

Tampereen ratikka n.d., Tampereen ratikan suunnitelmia osalta 1 ja 2. Viitattu

19.1.2024 <https://www.tampereenratikka.fi/osien-1-ja-2-suunnitelmia/>

Tilastokeskus a n.d., Osakeasuntojen hinnat, 13mz – Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit (1970=100, 1983=100, 2000=100, 2005=100, 2010=100, 2015=100), vuosittain, 1988–2022. Viitattu: 8.1.2024

https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_ashi/statfin_ashi_pxt_13mz.px/chart/chartViewLine/

Tilastokeskus b n.d., Tampereen kaupunkiseutu, kuviot. Viitattu 23.11.2023
https://www2.stat.fi/tup/seutunet/tampere_index.html#asuminen-ja-rakentaminen

Tilastokeskus c n.d., Osakeasuntojen hinnat, 13mv – Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät neljännesvuosittain, 2006Q1-2023Q3*. Viitattu: 9.1.2024

https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_ashi/statfin_ashi_pxt_13mv.px/chart/chartViewColumn/

Tilastokeskus d n.d., Osakeasuntojen hinnat, 13mt – Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät postinumeroalueittain, neljännesvuosittain, 2009Q1-2023Q3*. Viitattu 10.1.2024

https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_ashi/statfin_ashi_pxt_13mt.px/chart/chartViewLine/

Tilastokeskus e n.d., Kuolleet, 12au – Väestönmuutokset ja väkiluku alueittain, 1990–2022. Viitattu: 18.1.2024

https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_kuol/statfin_kuol_pxt_12au.px/table/tableViewLayout1/

Tilastokeskus f n.d., Väestön ennakkotilasto, 11lk -- Väestönmuutosten ennakkotiedot alueittain, 2023Q1*-2023Q3*. Viitattu: 18.1.2024

https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_vamuu/statfin_vamuu_pxt_11lk.px/

Tilastokeskus g n.d., Työssäkäynti, 115x – Tunnuslukuja työssäkäyntitilastoista alueittain 1987–2022. Viitattu 17.1.2024

https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_tyokay/statfin_tyokay_pxt_115x.px/table/tableViewLayout1/

Tilastokeskus h n.d., Kuluttajahintaindeksi, 11xt – Kuluttajahintaindeksin kokonaisindeksit, vuositiedot 1972–2023. Viitattu 19.1.2024

https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_khi/statfin_khi_pxt_11xt.px/table/tableViewLayout1/

Tilastokeskus 17.5.2018, Kerrostaloasumisen suosio kasvaa. Viitattu: 23.11.2023
https://www.stat.fi/til/asas/2017/asas_2017_2018-05-17_tie_001_fi.html

Tilastokeskus, Kuluttajahintaindeksi, Kuvaus. Viitattu: 19.1.2024
<https://www.stat.fi/til/khi/meta.html>

Tilastokeskus, Reaalihinta. Viitattu: 24.11.2023
<https://www.stat.fi/meta/kas/reaalihinta.html>

LIITTEET

Liite 1

Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinta- ja kauppamääräkehitys kvartaaleittain Tampereella 2015-2023Q3* (Tilastokeskus c).

Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinta- ja kauppamäärä kehitys kvartaaleittain Tampereella 2015-2023 Q3*		
	Neliöhinta	Kauppamäärä
2015Q1	-2,4 %	3,9 %
2015Q2	2,2 %	11,6 %
2015Q3	-0,9 %	5,4 %
2015Q4	-1,2 %	-7,0 %
2016Q1	2,8 %	-10,7 %
2016Q2	2,1 %	30,3 %
2016Q3	-0,7 %	-9,0 %
2016Q4	-0,8 %	-2,1 %
2017Q1	0,9 %	-4,8 %
2017Q2	2,1 %	3,3 %
2017Q3	-0,7 %	14,0 %
2017Q4	-0,6 %	-18,3 %
2018Q1	5,7 %	-1,4 %
2018Q2	0,9 %	-1,1 %
2018Q3	-0,5 %	18,2 %
2018Q4	0,0 %	-11,9 %
2019Q1	1,6 %	-4,2 %
2019Q2	0,1 %	42,4 %
2019Q3	0,6 %	-8,8 %
2019Q4	1,3 %	-7,2 %
2020Q1	4,1 %	31,7 %
2020Q2	1,2 %	-23,0 %
2020Q3	0,7 %	18,2 %
2020Q4	1,7 %	1,0 %
2021Q1	2,8 %	9,2 %
2021Q2	1,8 %	0,8 %
2021Q3	0,9 %	9,8 %
2021Q4	1,8 %	-0,2 %
2022Q1	0,7 %	10,6 %
2022Q2	2,3 %	-27,8 %
2022Q3	-3,3 %	-10,7 %
2022Q4	-3,0 %	-16,3 %
2023Q1	-2,3 %	-5,0 %
2023Q2	1,4 %	9,5 %
2023Q3	-1,1 %	-27,3 %
Korrelaatio (r)		0,24
r ²		0,06