



# Korkojen nousun vaikutus asuntojen hintoihin

Miro Bergius

OPINNÄYTETYÖ  
Toukokuu 2024

Liiketalouden tutkinto-ohjelma  
Taloushallinto

## TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden tutkinto-ohjelma  
Taloushallinto

BERGIUS, MIRO:  
Korkojen nousun vaikutus asuntojen hintoihin

Opinnäytetyö 33 sivua, joista liitteitä 0 sivua  
Toukokuu 2024

---

Tämä opinnäytetyö käsittelee korkojen nousun vaikutusta asuntojen hintoihin. Tarkoituksena on selvittää kuinka korkoherkkiä asuntojen neliöhinnat ovat. Tutkimuksen aikajana rajattiin alkamaan tammikuusta 2013 ja kestämaan aina vuoden 2024 huhtikuuhun saakka. Tutkimuksen aineisto rajattiin koskemaan vain Tampereen alueen kerrostaloasuntoja.

Opinnäytetyön yhtenä tavoitteena on selvittää, vaikuttaako korkeampi korkotaso asuntojen myyntiaikoihin. Toisena tavoitteena opinnäytetyössä on selvittää, vaikuttaako korkotason muutos asuntojen myyntimääriin. Viimeisenä tavoitteena opinnäytetyössä on selvittää, vaikuttaako korkotason muutos asuntojen neliöhintoihin.

Opinnäytetyössä analysoidaan korkojen nousun vaikutuksia yllä mainittujen tavoitteiden tukemiseksi. Havainnollistan korkojen nousun vaikutuksia tutkimuksessa kuvioiden sekä analyysien avulla. Tutkimuksen rajaaminen koskemaan pelkästään kerrostaloasuntoja selkeyttää tutkimuksesta saatavia tuloksia.

Tutkimustulosten perusteella voidaan sanoa että, korkojen nousun vaikutuksella on suuri merkitys asuntomarkkinoilla. Korkojen nousun vaikutus myyntimääriin sekä myyntiaikoihin on nähtävissä tutkimuksessa, mutta korkotason vaikutus näihin ei kuitenkaan ole täysin yksiselitteinen. Taustalla näihin voi vaikuttaa myös muut tekijät. Korkojen nousun vaikutukset neliöhintoihin ovat yksiselitteisemmät. Tutkimuksesta ilmeni hyödyllistä tietoa niin ostajille kuin myyjillekin.

---

Asiasanat: asunnot, korkotaso, neliöhinta, korkoherkkyys

## **ABSTRACT**

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

BERGIUS, MIRO:  
The Impact of Rising Interest Rates on Housing Prices

Bachelor's thesis 33 pages, appendices 0 pages  
May 2024

---

This thesis examined the impact of rising interest rates on housing prices. The purpose was to determine how interest-sensitive the price per square meter of apartments is to interest rates. The research timeline was limited to January 2013 through April 2024. The data for the research was restricted to apartment buildings in the Tampere area.

One of the objectives of the thesis was to determine whether the higher interest rates affected the sale times of apartments. The second objective was to investigate whether changes in interest rates affected the sales volume of apartments. The final objective was to determine whether changes in interest rates affected the price per square meter of apartments.

The thesis analyzed the effects of rising interest rates to support the objectives mentioned above. The research included patterns and analyses illustrating the impact of rising interest rates, using the results to describe these effects. Restricting the study to apartment buildings helped to clarify the results of the study.

Based on the research results, it can be concluded that the rising interest rates have a significant impact on the housing market. The effect of rising interest rates on sales volumes and sales times is observable in the study, but the impact is not entirely straightforward. In the background, other factors may also influence these aspects. The effects of rising interest rates price per square meter are more straightforward. The research provides useful information for both buyers and sellers.

---

Key words: housing, interest rate level, price per sqm, interest rate sensitive

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO .....	6
1.1	Tutkimuksen hypoteesit .....	7
2	TAMPERE .....	9
2.1	Historia .....	9
2.2	Yleistä .....	10
2.3	Tampereen muutos vuosina 2013–2024 .....	10
3	KOROT .....	12
3.1	Korkojen muutos .....	12
3.2	Inflaatio .....	14
4	AINEISTO .....	16
4.1	Yleiskatsaus aineistoon .....	16
4.2	Aineiston käsitteleminen .....	17
5	TULOKSET .....	18
5.1	Rakennusvuosi .....	19
5.2	Asuntotyytit .....	19
5.3	Asuntojen pinta-ala .....	20
5.4	Asuntojen myyntimäärät vuosittain/keskiarvoinen korkotaso .....	21
5.5	Korkojen vaikutus myyntiaikaan .....	22
5.6	Regressioanalyysi .....	24
6	POHDINTA .....	29
	LÄHTEET .....	32

**LYHENTEET JA TERMIT**

EKP	Euroopan keskuspankki
Euribor	Euroalueen yhteinen viitekorko
Mrd.	Miljardia
KVKL	Kiinteistönvälitysalan keskusliitto

## 1 JOHDANTO

Nousseet korot ja asuntomarkkinoiden epävakaus ovat olleet paljon esillä yhteiskunnallisessa keskustelussa korkojen nousun alkamisen jälkeen. Merkittävä osa suomalaisten varallisuudesta on keskittynyt asuntoihin, joka tekee tutkimuksesta mielenkiintoisen ja yhteiskunnallisesti merkittävän (Salkunrakentaja.fi, 2016). Suomalaisten kotitalouksien varallisuuden keskittyessä asuntoihin ja asuntolainakannan noustessa korot nousevat merkittäväksi tekijäksi, varsinkin, kun korot ovat olleet ennätysalhoja alhaisia melkein koko viime vuosikymmenen.

Korkotasolla on suuri merkitys asuntomarkkinoilla sekä kotitalouksien käytettävissä olevaan nettotuloon, kun siitä on vähennetty asumiskustannukset omistusasujilla. Inflaatio ja korkotaso vaikuttavat kotitalouksien ostovoimaan. Korkeampi korko vaikuttaa erityisesti asuntojen hintoihin, koska suuri osa omistusasuntojen hankinnasta rahoitetaan vieraalla pääomalla. Korkotason nousu vaikuttaa suoraan omistusasunnosta maksettavaan kokonaishintaan. Suomalaisten kotitalouksien euromääräisten asuntolainojen kanta oli vuoden 2013 kesäkuussa 87,4 mrd. euroa (Suomenpankki.fi, 2013). Vuoden 2023 helmikuussa kotitalouksien asuntolainakanta oli jo 107,9 mrd. euroa (Suomenpankki.fi, 2023).

Omistusasuntojen määrä Tampereen asuntokannassa on 43 % (Tampereen kaupunki, 2023). Kotitaloudet ovat saaneet nauttia pitkään matalista koroista asuntomarkkinoilla Euroopan Keskuspankin harjoittaman rahapolitiikan ansiosta. Tämä myös omalta osaltaan vääristi korkomarkkinoiden kuvaa ja nosti asuntojen hintoja.

Kotitalouksien asuntolainakannan nousu kymmenessä vuodessa yli 20 mrd. eurolla asettaa koron nousun vaikutuksen suurennuslasin alle. Korkeampi korko on tärkeässä roolissa, kun otettujen asuntolainojen keskiarvoinen euromäärä on kasvanut. Prosentinkin muutos asuntolainan korkokannassa voi tarkoittaa satojen eurojen lisäkustannuksia kuukaudessa. Mielenkiintoista onkin, vaikuttaako korkojen nousu asuntojen hintoihin. Tässä tutkimuksessa syvennyn

Tampereen alueen kerrostaloasuntojen hintojen korkoherkkyyteen vuosina 2013–2024.

Korkojen nousun vaikutuksista on tehty jo jonkin verran aikaisempaa tutkimusta opinnäytetöiden muodossa, joita hyödynsin myös tämän tutkimuksen teoreettisessa taustassa. Aihe on tullut ajankohtaiseksi viimeisen parin vuoden aikana ja se on tälläkin hetkellä edelleen ajankohtainen.

Ensimmäisessä opinnäytetyössä lähtökohdat olivat samat kuin tässä tutkimuksessa. Tutkimuksessa tutkittiin korkojen nousun vaikutusta. Tutkimuksessa aihe oli rajattu koskemaan korkojen nousun vaikutuksia sijoitusyksiöiden hinnoissa Tampereen alueella. Johtopäätöksenä oli, että korkojen nousu on vaikuttanut yksiöiden hintoihin Tampereen alueella tutkitulla ajanjaksolla. Sijoitusyksiöiden hintoihin oli myös vaikuttanut muut tekijät. (Veikka Katto, 2024.)

Toisessa opinnäytetyössä tutkittiin vanhojen kerrostalojen hintakehitystä. Tutkimuksessa tutkittiin hintakehitystä ja käytiin läpi sen syitä. Aihe on lähellä omaa tutkimustani näiden puolesta ja täten tutkimus pystyi toimimaan omani teoreettisena taustana. (Anton Pohjonen, 2024.)

Viimeinen tutkimus, jota käytän tutkimukseni teoreettisena taustana, on Pro Gradu- tutkielma. Tämä tutkielma käsittelee inflaation yhteyksiä asuntomarkkinoilla. Aihe on lähellä omaa aihettani, joten täten se on olennaista ottaa huomioon myös tämän tutkimuksen teoreettisessa taustassa. Tutkielmassa käydään läpi asuntomarkkinoiden merkitystä, inflaatiota sekä muita syitä asuntojen hintojen laskulle korkojen nousun lisäksi. (Veronika Halonen, 2023.)

## **1.1 Tutkimuksen hypoteesit**

Tutkimuksen ensimmäisenä hypoteesina on, että korkeampi korkotasoa kasvattaa asuntojen myyntiaikoja. Asuntojen myyntiaika kertoo hyvin ovatko ostajat tyytyväisiä alueen yleiseen hintatasoon. Myyntiaikojen pidentyessä voidaan päätellä, että ostajat eivät ole valmiita maksamaan alueen sen hetkisestä

hintatasosta. Myyntiajan lyhentyminen kertoo ostajien valmiudesta maksaa alueen sen hetkisestä hintatasosta. Jos alueen myyntiaika mittarina olisi historiallisen keskiarvon alapuolella, voitaisiin hintatason ajatella olevan edullinen, kun verrataan pitkän ajan keskiarvoon. Tutkimuksen tavoitteena on saada vastaus kysymykseen, vaikuttaako korkotason muutos asuntojen myyntiaikoihin.

Tutkimuksen toisena hypoteesina on, että korkeampi korkotaso laskee asuntojen myyntimääriä. Myyntimäärät indikoivat ovatko asunnonostajat valmiita ostamaan asuntoja sen hetkisessä tilanteessa. Korkojen nousulla on väistämätön vaikutus asuntolainan hintaan, korkojen noustessa lainan hinta nousee. Asunnon ostajat voivatkin perääntyä suunnittelemistaan asunnon ostoaikeista, kun asuntolainat ovat entistä kalliimpia. Tutkimuksen tavoitteena on saada vastaus kysymykseen, vaikuttaako korkotason muutos asuntojen myyntimääriin.

Tutkimuksen kolmantena hypoteesina on, että korkotason nousu vaikuttaa neliöhintoihin käänteisesti. Asuntojen neliöhinnat antavat kuvaa alueen nykytilasta. Korkojen noustessa ja asuntolainojen kallistuessa ostajat ovat valppaampia kuin aiemmin. Tutkimuksen tavoitteena on saada vastaus kysymykseen, vaikuttaako korkotason muutos asuntojen neliöhintoihin.

## 2 TAMPERE

Tampere perustettiin vuonna 1779 Tammerkosken varrelle, tuolloin kaupungissa asui alle 200 henkeä. Tampere kuitenkin kasvoi nopeasti ja siitä muodostui Suomen ensimmäinen teollisuuskaupunki ja 1800-luvun lopussa Tampereen väkiluku olikin jo 35 000 asukasta. 1950-luvulla Tampereella rikottiin jo 100 000 asukkaan raja ja vuonna 2003 rikkoutui 200 000 asukkaan raja. Vuonna 2023 Tampereen asukasluku oli noin 255 000 henkilöä. Tampere on asukasluvultaan Suomen kolmanneksi suurin kaupunki Helsingin ja Espoon jälkeen. Tampere on myös pohjoismaiden suurin sisämaakaupunki (Suomi.fi, 2024).

Tampere on Pirkanmaan maakuntakeskus. Pirkanmaa sijaitsee Keski-Suomen maakunnassa. Tampere on muodostunut kahden järven, Näsijärven ja Pyhäjärven väliin. Järviä yhdistää Tampereen keskustan läpi Näsijärvestä Pyhäjärveen virtaava Tammerkoski, jonka varrelle Tampere on aikoinaan muodostunut. Tammerkosken koskimaisema on nimetty yhdeksi Suomen kansallismaisemista. Tampereen naapurikuntia ovat Kangasala, Lempäälä, Nokia, Orivesi, Pirkkala, Ruovesi ja Ylöjärvi. (Tampere.fi, 2024.)

### 2.1 Historia

Tammerkosken alueella on ollut pysyvää asutusta jo 600-luvulta saakka. Kosken tuomat hyödyt huomattiin ja Tampere perustettiin kuningas Kustaa III:n päätöksellä vuonna 1779. Matka Suomen ensimmäiseksi teollisuuskaupungiksi alkoi. 1820-luvulla James Finlayson perusti tehtaan Tammerkosken varrelle. Teollisuus monipuolistui vähitellen, James Finlayson myi puuvillatehtaansa Nottbeckien suvulle ja yritys kasvoi Suomen suurimmaksi teollisuusyritykseksi. Tammerkosken varrelle rakentui myös Tampellan konepaja, Frenckellin paperitehdas sekä Tampereen verkatehdas. (Tampere.fi, 2024.)

Suomen itsenäistyttyä syttyi sisällissota, jonka ratkaisevat taistelut käytiin Tampereella vuonna 1918. Tampere säilyi sisällissodan jälkeenkin tekstiiliteollisuuden keskuksena. Toisen maailmansodan jälkeiset sotakorvaukset

kasvattivat Tampereen metalliteollisuutta ja kaupunkiin suuntasi työikäistä väestöä. Tampereesta tuli myös korkeakoulukaupunki 1960-luvulla, nykyään Tampereella sijaitsee useampi korkeakoulu. (Tampere.fi, 2024.)

## **2.2 Yleistä**

Tampere on valittu monena vuonna vetovoimaisimmaksi kaupungiksi Suomessa. Tampereen vetovoima perustuu sen keskeiselle sijainnille, joka on eräänlainen liikenteen solmukohta sekä pitkäjänteiseen kaupunkikehitykseen. Kaupunki tarjoaa korkeakoulukaupunkina laajan valikoiman opiskelupaikkoja. Korkeakoulujen välitön läheisyys onkin tehnyt Tampereesta mielenkiintoisen paikan myös yrityksille, kun osaaminen löytyy läheltä. Tampereen pitkät kulttuuriperinteet näkyvät maan vanhimpiin kuuluvissa teattereissa, monipuolisessa arkkitehtuurissa sekä erilaisissa tapahtumissa. Urheilukaupunkina Tampere on tunnettu jääkiekon ja muiden lajien menestyksikkäistä joukkueista sekä modernista Nokia Areenasta.

## **2.3 Tampereen muutos vuosina 2013–2024**

Tampere on muuttunut viimeisessä kymmenessä vuodessa paljon ja kehitys on ollut kovaa. Tampere on saanut kaupunkina suuriakin hankkeita läpi ja samalla investoinut tulevaisuuteen. Kasvavana kaupunkina Tampere on onnistunut kehittymään jatkuvasti. Vuosien 2013–2024 välisenä aikana Tampere on kasvanut väkiluvultaan ja jatkanut kasvuaan eri ilmansuuntiin. Uudet asuinalueet ja kaupalliset keskukset ovat vahvistaneet kaupungin asemaa niin alueellisena kuin kansainvälisenäkin keskuksena. Tämä on näkynyt Tampereen elinvoimaisuuden kasvuna ja monipuolistuneena palveluntarjontana.

Tampereella on ollut suuria hankkeita kaupunkikehityksessä sekä liikenteen sujuvuuden parantamisessa. Raitiovaunu on ollut yksi merkittävistä julkisen liikenteen hankkeista Tampereella. Hankkeen tarkoituksena oli parantaa joukkoliikennettä ja kasvattaa keskustan vetovoimaisuutta (Haukka, Jokinen & Yrjölä, 2016, s.4). Tampereen ratikkahankkeen ensimmäinen osa valmistui

vuonna 2021, edistäen samalla kaupungin pyrkimyksiä kohti kestäväää ja tehokasta liikkumista.

Tampereen rantatunneli valmistui vuonna 2016. Rantatunnelin rankentamisen yksi tavoite oli pyrkimys vähentää keskustan läpikulkuliikennettä (Väylävirasto, 2022). Lisäksi tunnelin rakentaminen mahdollisti myös uuden Ranta-Tampellan asuinalueen kaavoittamisen, edistäen kaupungin kaupunkisuunnittelua ja alueiden kehitystä.

Tampereen keskustan kehittämisessä viime vuosien aikana nousee kaksi hanketta esiin, Tampereen kansi sekä Nokia Areena. Tampereen kannen rakentaminen toi uusia mahdollisuuksia keskustan kehittämiselle. Kannen päälle rakennettiin Nokia Areena, joka toimii modernina tapahtuma- ja urheilukeskuksena. Nokia Areena vaikutti kaupungin ilmeeseen ja vahvisti Tampereen asemaa merkittävänä tapahtumakaupunkina.

Kaikki nämä hankkeet ovat yhdessä vaikuttaneet osaltaan Tampereen alueen asuntojen neliöhintoihin, mutta suoraa syy-seuraussuhdetta on vaikea osoittaa. Julkisen liikenteen kehittäminen yleensä lisää alueen kiinnostusta ja houkuttelevuutta, mutta ratikan valmistumisen kanssa samoihin aikoihin inflaatio alkoi kehittymään ja EKP:n korkojen nostot alkoivat. Tampereen kannen hanke ja Nokia Areena ovat voineet lisätä omalta osaltaan Tampereen houkuttelevuutta ja vaikuttavat näin asuntojen neliöhintoihin. Alueiden kiinnostavuuden kasvaminen yleensä vaikuttaa positiivisesti asuntojen neliöhintoihin. Myös rantatunnelilla on voinut olla vaikutuksia Tampereen houkuttelevuuteen ja kiinnostavuuteen. Se on parantanut Tampereen keskustan liikennettä, sekä helpottanut kaupunkiin saapumista sekä poistumista.

### 3 KOROT

Korko on pankin tai muun lainan tarjoajan saama korvaus, jonka velallinen maksaa saamastaan lainasta. Korolla tarkoitetaan rahan hintaa. Lainanottaja maksaa korkoa saamastaan lainasta, kuten myös pankki maksaa korkoa talletuksesta ja asiakas maksaa korkoa luottokaupan velasta. (Tuhkanen 2006, s. 9.)

Korkoja käytetään lainoissa lainanantajan riskien minimoimiseen. Pankkien maksama talletuskorko maksetaan palkkiona rahan lainaamisesta. Eli kun talletat tilillesi rahaa, annat talletuksesi pankin käyttöön.

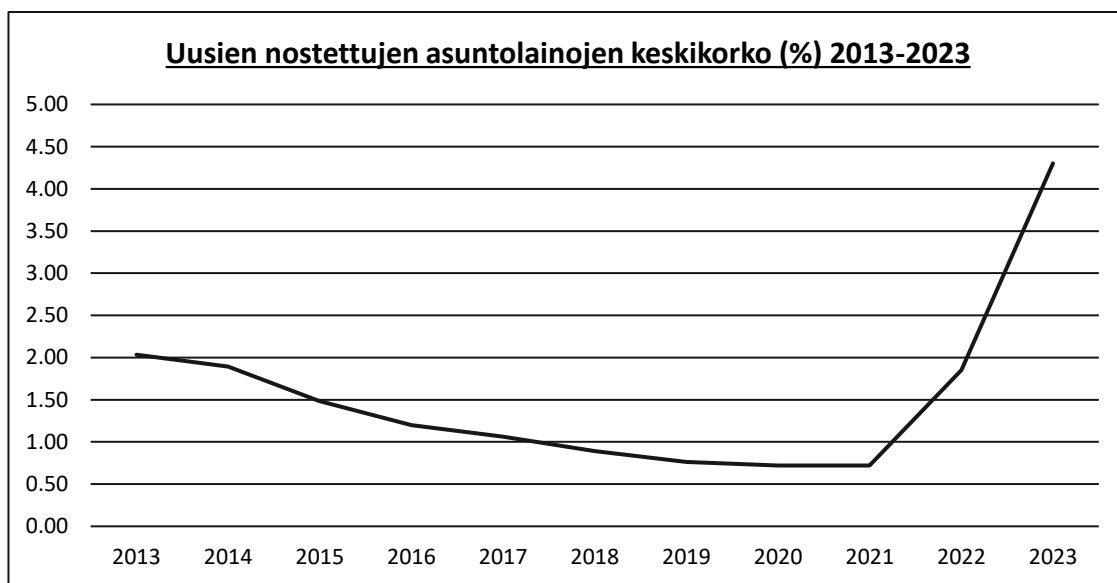
Koroista puhuttaessa on hyvä ymmärtää muutama tärkeä termi.

- Korkokanta on prosenttiluku, joka kertoo miten paljon, pääoma on kasvanut lainan aikana.
- Korkojakso tarkoittaa ajanjaksoa, miltä ajalta korko on laskettu.
- Kiinteä korko on korko, joka pysyy koko lainan ajanjakson samana eikä muutu.
- Vaihtuva korko on korko, joka muuttuu kesken lainan ajanjakson, ja joka on sidottu toiseen korkoon. Tällaisia korkoja kutsutaan viitekoroksi. Euribor on euroalueiden yhteinen viitekorko. Euriboria saa korkomarkkinoilla 3 kuukauden, 6 kuukauden tai 12 kuukauden eli vuoden ajanjaksoissa. Euribor on myös yleisin suomalaisten käyttämä viitekorko asuntolainoissa.

#### 3.1 Korkojen muutos

Viitekorot olivat pitkään, koko 2010-luvun matalia, jopa negatiivisia. Tämä johtui Euroopan keskuspankin harjoittamasta rahapolitiikasta. Finanssikriisin jälkeen rahan lainaaminen oli edullista, kun EKP piti ohjauskorot matalina elvyttäessään Euroopan talouskasvua. Korkojen ollessa edullisia ja asuntomarkkinoilla nousut sijoittajien kysyntä ovat nostaneet asuntojen hintoja koko 2010-luvun.

Inflaatio alkoi kiihtymään jo vuonna 2021. Korkojen nousu seurasi perässä keväällä 2022. Markkinakorot alkoivat nousemaan aikaisemmin ennakoiden koronnostoja. Saman vuoden huhtikuussa 12 kuukauden euribor nousi nollan yläpuolelle. Edellisen kerran 12 kuukauden euribor oli noussut nollan yläpuolelle vuonna 2016. EKP aloitti koronnostot kesällä 2022 tarkoituksenaan hidastaa liian nopeaksi käyvää inflaatiota, EKP jatkoi korkojen nostoja myös vuonna 2023 (Suomenpankki.fi, 2024).



Kuvio 1.

Kuviosta (1) voi huomata, kuinka uusien nostettujen asuntolainojen keskikoron trendi oli laskeva vuodesta 2013 aina vuoden 2022 alkupuolelle asti. Vuoden 2022 keväällä korot lähtivät äkillisesti nousemaan merkittävästi, mikä jatkui aina vuoden 2023 loppupuoliskolle asti. Korkojen nousulla on ollut suuri vaikutus asuntovelallisille kotitalouksille, kun samaan aikaan inflaatio on kiihtynyt ja syönyt kotitalouksien ostovoimaa.

Esimerkissä käytän Nordean asuntolainalaskuria. Asetan hankintahinnan 200 000 euroon. Ensiasunnon ostajalla tarvitsee olla vain 5 % omarahoitusosuus, joten käytän sitä. Omarahoitusosuudeksi muodostuu 10 000 euroa ja laina-ajaksi 25 vuotta. En käytä lyhennysvapaita jaksoja esimerkissä, sillä ne voisivat vinouttaa esimerkkinä tuloksia. Näillä tiedoilla laskuri antaa koroksi 4,48 %, pyöristän sen alaspäin tasan 4 prosenttiin. Vertailen sitä 5 prosentin korkoon demonstroidessani koron tärkeyttä asuntolainassa.

Neljän prosentin korolla kuukausittaiseksi maksueräksi muodostuu 1012 €/kk, josta koron osuus on ensimmäisessä lyhennyksessä 636 € ja lyhennyksen osuus 374 €. Lainan kokonaiskustannukset ovat 304 235 € ja korkokustannukset koko laina-ajalta 112 725 €. Viiden prosentin korolla kuukausittaiseksi maksueräksi muodostuu 1 122 €/kk, josta koron osuus ensimmäisessä lyhennyksessä on 796 € ja lyhennyksen osuus 324 €. Lainan kokonaiskustannukset ovat 337 179 € ja korkokustannukset koko laina-ajalta 145 669 €. (Nordea.fi, 2024.)

Molemmissa esimerkeissä käytän lyhennystapana kiinteää tasaerä lainaa. Tasaerälaina tarkoittaa, että lainan jokainen takaisinmaksuerä on yhtä suuri (Nordea.fi, 2024). Tasaerälainassa koron osuus pienenee sitä mukaan, mitä enemmän lainaa on lyhentänyt.

### **3.2 Inflaatio**

Inflaatiolla tarkoitetaan rahan arvon heikkenemistä. Rahan ostovoima on heikentynyt, kun samalla määrällä rahaa saa vähemmän tavaroita ja palveluita kuin aikaisemmin. (Suvanto & Kontulainen 2016, s.35.) Tavaroiden ja palveluiden hinnat saattavat nousta ja laskea, mutta inflaatio tarkoittaa tilannetta, jossa tavaroiden ja palveluiden hinnat nousevat yhtäjaksoisesti sekä pitkäaikaisesti. Euroopan keskuspankki eli EKP pyrkii pitämään keskipitkällä aikavälillä inflaation kahdessa prosentissa (Euroopan keskuspankki, 2024). EKP pyrkii vaikuttamaan inflaatioon säätelemällä rahan määrää tai sen hintaa.

Inflaation vastakohtana on deflaatio. Deflaatiolla tarkoitetaan sitä, kun rahan arvo kasvaa ja yleinen hintataso laskee yhtäjaksoisesti. Nopea inflaatio sekä deflaatio ovat molemmat haitallisia ilmiöitä taloudelle. Deflaatiota pidetään kuitenkin taloudelle vahingollisempänä kuin inflaatiota. (Suomenpankki.fi, 2024.) Deflaatiossa yritysten säästöt kohdistuvat henkilöstökuluihin, kun hinnat laskevat mutta palkat pysyvät kuitenkin samana. Jatkuva hintojen laskun odotus saa ihmiset sekä yritykset lykkäämään ostopäätöksiä, mikä puolestaan hidastaa taloudellista toimeliaisuutta (Suvanto & Kontulainen 2016, s.36).

Inflaatio voi johtua eri syistä, esimerkiksi kysyntä- sekä tarjontainflaatiosta. Kysyntäinflaatio tarkoittaa nimensä mukaisesti kysynnästä johtuvaa inflaatiota. Kysyntäinflaatio johtuu yleisen kulutuksen aiheuttamasta yleisen hintatason kohoamisesta. Tähän ilmiöön EKP pystyy vaikuttamaan nostamalla ohjauskorkoja. Korkoja nostamalla EKP vaikuttaa kuluttajien sekä yritysten ostokäyttäytymiseen negatiivisesti ja kulutuksen vähentyessä, luonnollisesti kysyntä myös vähenee.

Tarjontainflaatio tarkoittaa liian vähäisestä tarjonnasta syntyvää ilmiötä. Tähän ilmiöön EKP pystyy vaikuttamaan vain vähän, jos ollenkaan. Tarjontainflaatio syntyy tilanteesta, missä tarjonnan häiriön takia kokonaistarjonta taloudessa vähenee (Palmu, M. 2021). Tällaisissa tilanteissa yritykset voivat nostaa tavaroiden sekä palveluiden hintoja ja rahan ostovoima heikkenee.

Inflaatio vaikuttaa nimenomaan ostovoimaan. Ostovoiman heiketessä henkilöiden sekä kotitalouksien kulutus pienenee ja ostopäätöksiä mietitään useampaan kertaan. Yrityksiin tämä vaikuttaa taloudellisten päätösten pitkittämisenä. Yritykset saattavat esimerkiksi lykätä investointeja ja karsia henkilöstökuluja.

## 4 AINEISTO

### 4.1 Yleiskatsaus aineistoon

Aineisto tutkimusta varten on saatu Kiinteistövälitysalan keskusliitolta, tästä käytetään lyhennettä KVKL. Tietokannasta on saatavilla suomalaisten kiinteistövälittäjien tekemät asuntokaupat vuodesta 1999 asti ja se tarjoaa kattavimman tietopankin Suomessa tehdyistä asuntokaupoista. (Kiinteistonvälitysala.fi, 2024.) Kiinteistönvälitysalan keskusliittoon kuuluu Retta Group Oy, jonka osana on Huoneistokeskus, Aktia Kiinteistönvälitys Oy, Kiinteistömaailma Oy, OP koti, RE/MAX Suomi, Sp-koti ja Suomen Kiinteistönvälittäjät SKVL ry.

Tutkimuksen aineisto koostuu Tampereen alueella toteutuneista asuntokaupoista ajanjaksolta 1.1.2013 – 12.4.2024. Tutkimus on rajattu koskemaan pelkästään kerrostaloasuntoja. Tutkimuksen rajaaminen vain yhteen asuntotyyppiin antaa selkeämmän kuvan tuloksista ja helpottaa tutkimuskysymykseen vastaamista.

Ajanjakson 1.1.2013–12.4.2024 välisenä aikana Tampereella toteutui 39 815 asuntokauppaa kerrostaloasunnoista KVKL tietokannan mukaan. Asuntojen lopullinen lukumäärä rajautuu 22 523 toteutuneeseen asuntokauppaan, kun aineiston jokaiselle toteutuneella kaupalla haluttiin tietyt muuttajat, jotka esitellään tarkemmin Taulukossa 1 (s.18). 22 523 toteutunutta asuntokauppaa antaa kuitenkin laajan kuvan ja hyvät lähtökohdat tutkimuksen toteutukselle.

## 4.2 Aineiston käsitteleminen

Kuten yllä mainittu, ennen muokkaamista aineisto koostui 39 815 myyntitapahtumasta. Ensiksi määrittelin aineistosta hyödynnettävissä olevan tiedon tutkimusta varten ja karsin epärelevantin tiedon tutkimuksen kannalta. Tätä varten yhdistin yleisimmät muuttujat, joita esimerkiksi myös M. Mäenpää ja N. Mäenpää (2021) hyödynsivät omassa tutkimuksessaan. Tämä tutkimus käsittelee ylläpito kustannusten vaikutusta asuntojen hintoihin Suomessa (Mäenpää, M. & Mäenpää, N. 2021). Tilastollisen analyysin kannalta aineistosta täytyy rajata pois asunnot, joihin ei haluttuja muuttujia ole saatavilla. Tämä rajaus toteutettiin siksi, että asunnot pystyttäisiin helpommin lajittelemaan ja tilastollisesti vertaamaan toisiinsa. Kaikista toteutuneista asuntokaupoista ei ollut saatavilla haluttuja muuttujia, joka rajasi lopullista aineistokokoa noin 40 %. Etenkin alkuvuosien asuntokauppojen osalta muuttujien raportointi on heikommalla tasolla, kun viimeisimmiltä vuosilta, sillä muuttujien raportointi perustuu vapaaehtoisuuteen.

Jäljelle jäivät yleisimmät luokitteluun käytetyt tiedot. Tärkeinä tietoina aineistossa käytettiin seuraavia muuttujia: asunnon rakennusvuosi, pinta-ala, kerros, kunto, huoneiden lukumäärä, tontin omistajuus, hissi, parveke, uudiskohde, postinumero sekä asunnon myyntipäivä. Asunnon hintaa kuvaava tieto aineistossa on neliöhinta, sillä sen avulla on mahdollista verrata erikokoisia asuntoja. Jotta korkojen vaikutusta asuntojen hintatasoon on mahdollista analysoida, oli aineistoon lisättävä kullekin toteutuneelle asuntokaupalle sen päivän korkotaso (12kk Euribor). Todellisuudessa Euriborin päälle pankki lisää oman marginaalinsa, mutta 12kk Euriborin avulla on mahdollista analysoida asuntojen korkoherkkyyttä yleiseen korkotason muutokseen. Aineiston päiväkohtainen korkotaso haettiin Suomen Pankin sivuilta (Suomenpankki.fi, 2024).

## 5 TULOKSET

Alla oleva taulukko (1) esittää tiivistetysti, mitä tutkimukseen käytetty data pitää sisällään. Taulukko kertoo otoskoon, keskiarvon, keskihajonnan sekä minimi- ja maksimi tuloksen kullekin muuttujalle. Nämä tiedot antavat raamit tutkimukselle datan puolesta. Mielenkiintoisena nostona taulukosta on korkotasoa, joka on noussut aina negatiivisesta -0,52 % korkotasosta positiivisen 4,23 % korkotason puolelle. Hissi muuttujan keskiarvo 0,59 kuvaa, että hissi löytyy vähän yli puolista kohteista kyseisessä datasetissä. Tontin keskiarvo 0,47 puolestaan esittää, että noin joka toinen kohde sijaitsee omalla tontilla ja joka toinen kohde sijaitsee vuokratontilla. Huomion arvoista on myös asunnon kunnosta kertova mittari. Asuntojen kuntoluokan keskiarvo arvo asettuu noin puoleen väliin asteikkoa. Taulukon kuntoluokituksessa 1 vastaa arvoa "huono" ja 5 puolestaan vastaa erinomaista. Uudiskohde, tontti ja hissi on luokiteltu seuraavasti, 1=kyllä ja 0=ei.

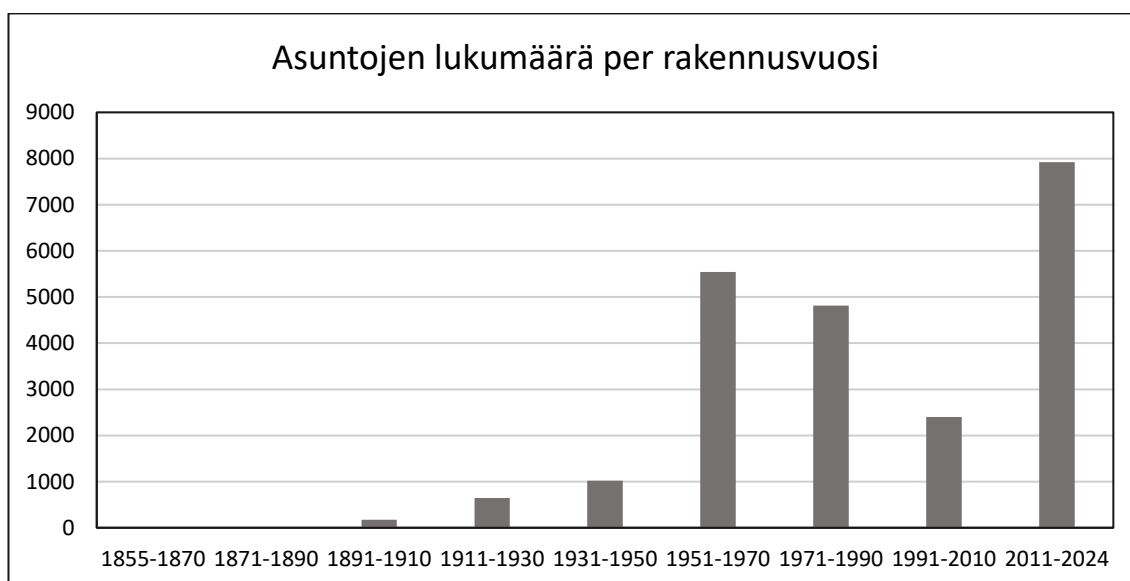
Yhteenveto	Otoskoko	Keskiarvo	Keskihajonta	Min	Max
Korkotasoa	22 523	0,32	1,34	-0,52	4,23
Pinta-ala	22 523	54,58	22,12	12	600
Huoneet	22 523	2,15	0,89	1	7
Kunto	22 523	2,79	0,93	1	5
Kerros	22 523	3,31	2,04	1	32
Vastike per neliö	22 523	3,98	1,13	0	33
Uudiskohde (1/0)	22 523	0,21	0,41	0	1
Tontti (1/0)	22 523	0,47	0,50	0	1
Hissi (1/0)	22 523	0,59	0,49	0	1
Rakentamisvuosi	22 523	1987	28,36	1855	2024

Taulukko 1.

Taulukon (1) mukaan keskiarvoinen myyty asunto aineiston käsittävällä ajanjaksolla on rakennettu vuonna 1987. Datasetin asuntojen huoneiden lukumäärän perusteella keskiarvoisesti asunto on kaksio. Asunnon koon puolesta pinta-alaa on 54,5 m<sup>2</sup>. Asunnon keskimääräinen vastike on 3,98 € per neliö ja keskimääräinen neliöhinta on 3 460 €. Asunto sijaitsee kolmannessa kerroksessa. Asunnon kuntoluokitus on keskiarvoltaan tyydyttävä. Asunnon ostopäivänä korkotasoa on ollut keskimäärin 0,32 prosenttia.

## 5.1 Rakennusvuosi

Asuntojen rakennusvuosi luo kokonaiskuvaa Tampereen asuntokannasta ja siitä, mitä asuntomarkkinoilla on ollut tarjolla. Kuten alla olevasta kuviosta (2) voi huomata, lähes kaikki asuntomarkkinoilla tarjolla olleista asunnoista vuosien 2013–2024 välisenä aikana on rakennettu vuoden 1950 jälkeen. Tampere kasvoi 1950-luvulla nopeasti. Tutkimuksessa käytetyn datan ajanjaksolta (1.1.2013–12.4.2024) suuri osa myydyistä huoneistoista oli rakennettu 2010-luvun aikana. Tämän voi selittää koko 2010-luvun kestäneellä rakennusbuumilla.



Kuvio 2.

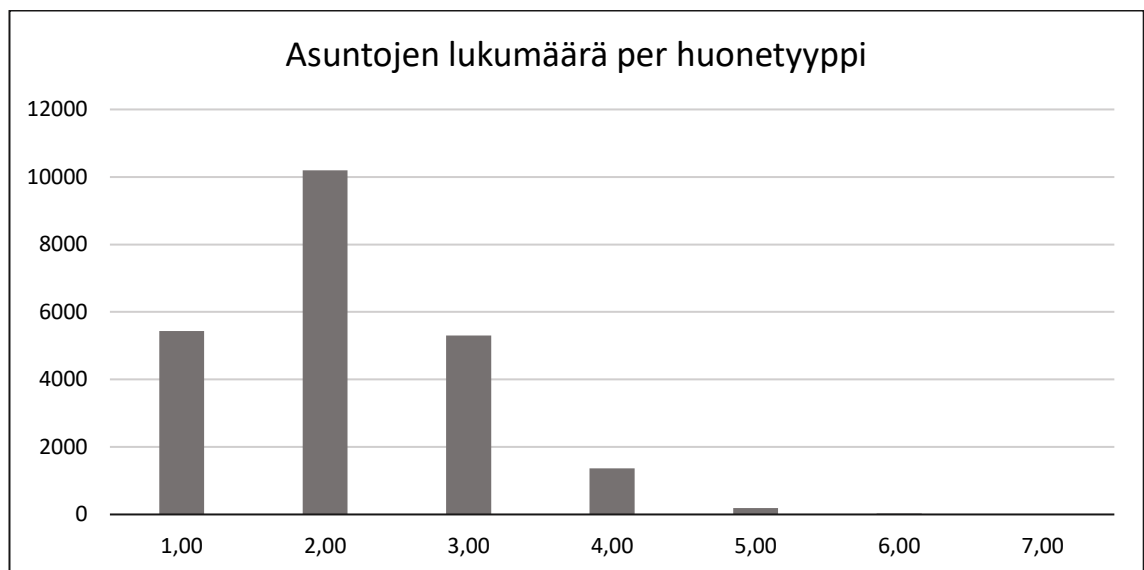
Tampereella asuntokanta on kohtalaisen uutta. Tämä johtuu siitä, että kaupunki on kasvanut nykyiseen kokoonsa alle 250 vuodessa ja yli kaksinkertaistanut asukaslukunsa pelkästään 1950-luvusta. Tampereella purettiin myös vanhoja rakennuksia uusien tieltä 60- ja 70-luvun aikana, joka vaikuttaa Tampereen asuntokantaan.

## 5.2 Asuntotyypit

Huoneiden lukumäärät antavat kuvaa asunnon koosta. Alla oleva kuvio (3) näyttää, mitä asuntotyyppejä on myyty Tampereella eniten. Asuntosijoittajat suosivat pienempiä asuntoja, kuten yksiöitä, joista perinteisesti on ajateltu

saavan kilpailukykyistä tuottoa sijoitetulle pääomalle. Asuntosijoittajat saattavat hankkia omistukseensa myös suurempia asuntoja, kuten kaksioita ja kolmioita, mutta harvoin sitä suurempia huoneistoja. Kaksioissa ja kolmioissakin alkaa jo pääoman tuotto pienentyä. Kaksioita ostavat yksinasujat sekä pariskunnat, suuremmat kaksiot voivat soveltua myös pienen perheen asunnoksi. Kolmioita ja suurempia huoneistoja ostavat yleensä perheet ja suuremmat asuinkunnat.

Kuten alla olevasta kuviosta (3) voi huomata, Tampereen selkeästi ostetuin asuntotyyppi on ollut kaksiot vuosien 2013–2024 välisellä ajanjaksolla. Yksiöitä sekä kolmioita on puolestaan myyty melkein saman verran. Neliöitä sekä suurempia huoneistoja on myyty selvästi vähemmän, mikä oli myös odotettavissa, sillä tässä kokoluokassa on vähemmän tarjontaa kerrostaloasunnoissa. Moni voi myös kokea rivitalon tai omakotitalon järkevämmäksi ratkaisuksi oman pihan ansiosta.

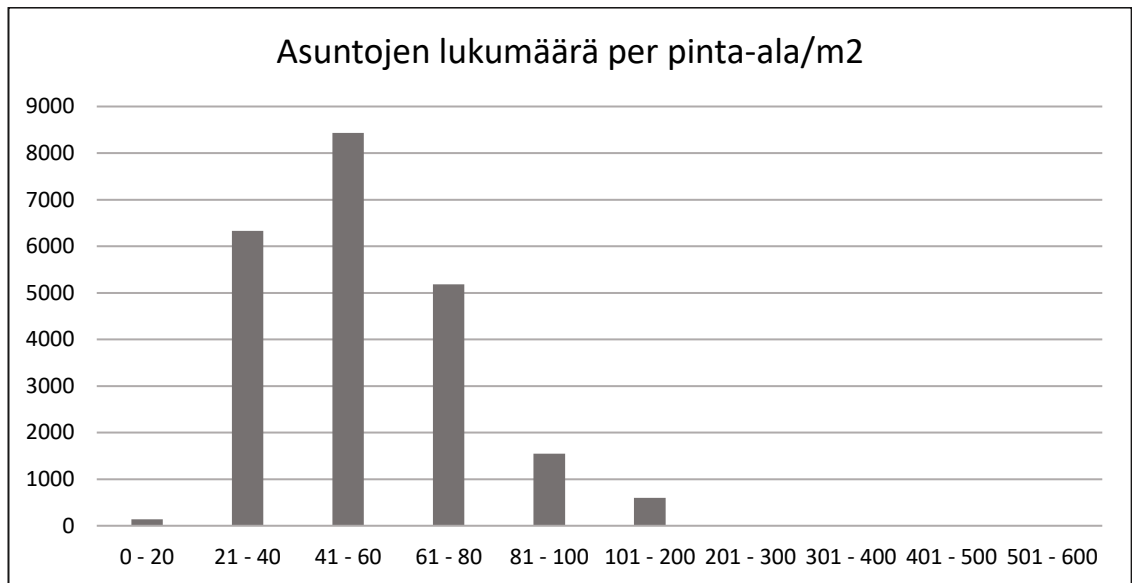


Kuvio 3.

### 5.3 Asuntojen pinta-ala

Pinta-ala antaa kuvaa asunnon huoneiden lukumäärästä. Yksiön normaali pinta-ala sijoittuu 25–35 neliömetrin väliin. Kaksio puolestaan on noin 40–60 neliometriä. Yli 60 neliömetrin kokoiset asunnot ovat yleensä kolmioita tai suurempia asuntoja.

Kuviosta (4) voi huomata myytyjen huoneistojen pinta-alan sijoittuvan suurimmaksi osaksi 41–60 m<sup>2</sup> väliin. Väitettä tukee kuviosta (3) huomattu tulos, joka kertoo, että myydyin asuntotyyppi on ollut kaksio. Tätä tukee myös 21–40 m<sup>2</sup> väliin sekä 61–80 m<sup>2</sup> väliin sijoittuvien kohteiden korkeammat lukumäärät.

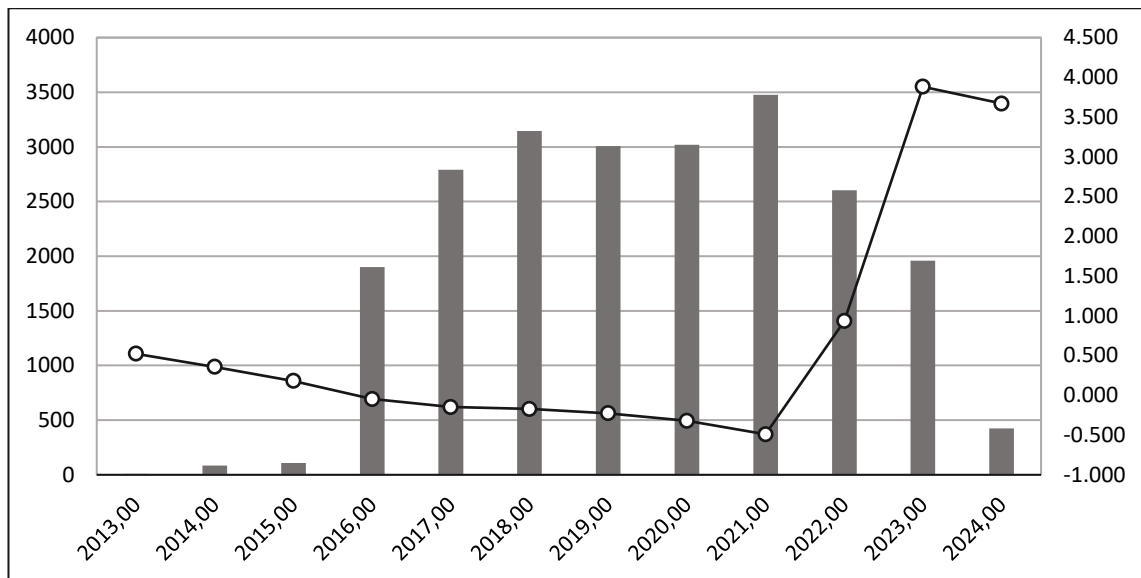


Kuvio 4.

#### 5.4 Asuntojen myyntimäärät vuosittain/keskiarvoinen korkotas

Kuvio (5) kuvaa vuosittaista myytyjen asuntojen määrää suhteessa keskiarvoiseen korkotasoon. Kuviossa (5) myytyjen asuntojen määrää kuvaa pylväskaavio (vasen akseli) ja keskiarvollaista korkotasoa punottu viivakaavio (oikea akseli). Kuvio havainnollistaa hyvin yleisen korkotason vaikutuksen myytyjen asuntojen lukumäärään.

Vuosien 2013, 2014 sekä 2015 matalia myyntimääriä selittää aineiston rajaukset. Edellä mainittujen vuosien aikana kaikkia aineiston vaatimia tietoja ei lisätty, ja siten suuri osa näiden vuosien tuloksista rajautui pois tutkimuksen datasta. Vuoden 2024 alhaista myyntimäärää selittää osittain se, että mukana on vain vuoden ensimmäisen neljän kuukauden aikana myytyt asunnot. Vaikka vuoden 2024 dataa ekstrapoloisi vuoden toteutuneiden kauppajen perusteella, on selvää, että myyntimäärät jäävät aikaisemmista vuosista selvästi.



Kuvio 5.

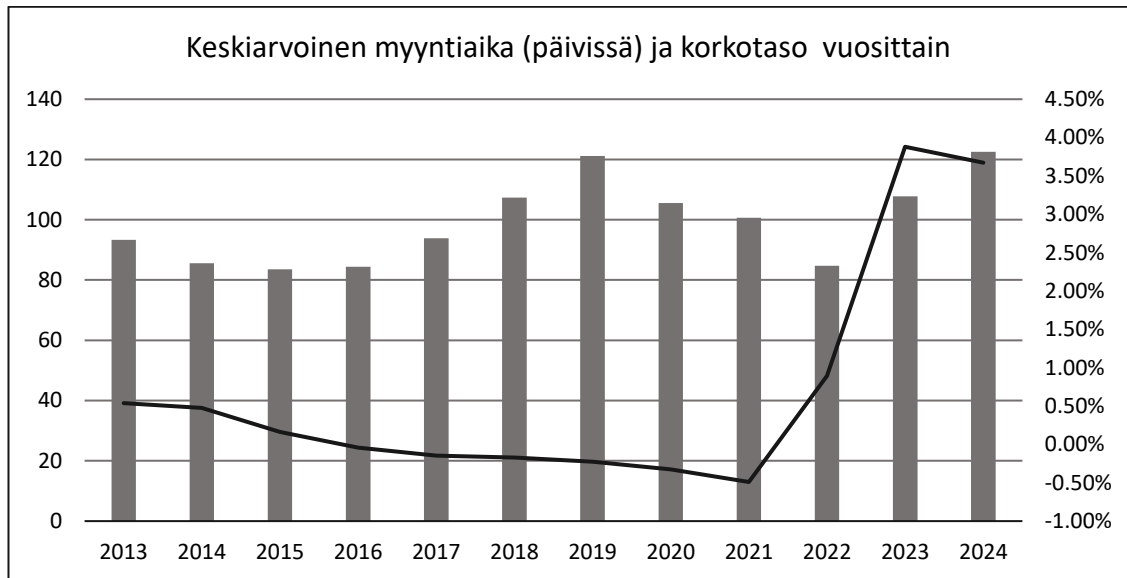
Korot laskevat vuodesta 2013 aina vuoteen 2021 asti. Kuten yllä olevasta kuviosta (5) voi huomata, asuntojen myyntimäärät pysyivät kohtalaisen samoina korkojen pysyessä matalina. Korkojen ollessa alhaisimmillaan vuonna 2021 asuntojen myyntimäärät pomppasivat hetkellisesti korkeammalle. Korkojen nousun alettua myyntimäärät putosivat huomattavasti ensin vuonna 2022 ja sitten vuonna 2023. Näistä kuvaajista on kuitenkin haastavaa vetää tarkempia johtopäätöksiä, sillä markkinoilla tapahtui yhdessä korkotason muutoksen kanssa saman aikaisesti merkittäviä tapahtumia, kuten Covid-19 pandemia sekä Ukrainan sodan eskaloituminen.

Kuvion (5) voidaan kuitenkin katsoa tukevan toista hypoteesia, jonka mukaan korkeampi korkotaso laskee asuntojen myyntimääriä. Korkojen nousu datan mukaan vaikuttaa myyntimääriin. Asuntojen myyntimääriä voidaan pitää siis korkoherkkinä karkeasti ajateltuna.

## 5.5 Korkojen vaikutus myyntiaikaan

Asuntojen myyntiaika kertoo ostajien tyytyväisyydestä vallitsevaan hintatasoon. Keskiarvoista myyntiaikaa vertaamalla vuosittaiseen keskiarvoiseen korkotasoon, kuten kuviossa (6) on tehty, voidaan käyttää työkaluna, kun pohditaan korkojen nousun vaikutusta asuntojen myyntiaikoihin. Kuvion (5) voitiin

jo katsoa tukevan hypoteesia, jonka mukaan korkeampi korkotaso vaikuttaa asuntojen myyntimääriä. Tuloksen mukaan voidaan myös odottaa korkojen muutoksella olevan vaikutusta lisäksi myyntiaikoihin. Kuitenkin korkotason vaikutus asuntojen myyntiaikaan ei ole täysin yksiselitteinen. Tähän voivat vaikuttaa myös esimerkiksi yleinen taloudellinen tilanne, työllisyysnäkymät sekä kysyntä- ja tarjontatilanne.



Kuvio 6.

Korkojen nousu on vaikuttanut asuntojen myyntiaikaan vuosien 2022, 2023 sekä 2024 aikana odotetusti. Näiden vuosien aikana korkotason noustessa asuntojen myyntiajat nousivat samaa tahtia. Myös vuosien 2013, 2014, 2015, 2020 ja 2021 aikana myyntiajat myötäilivät korkojen muutoksia myyntiaikojen laskiessa. Vuosien 2016, 2017, 2018 sekä 2019 välinen aika ei tue muita kuvion (6) tuloksia. Tästä ajasta on vaikeampaa tehdä johtopäätöksiä, kun korkotaso pysyi jokseenkin samana. Tähän on voinut vaikuttaa myös jo aikaisemmin vallinnut matalien korkojen aika, joten asunnonostajat ovat voineet jäädä odottamaan edelleen edullisempaa korkotasoa. Myös tarjonta on voinut olla suurempaa tuona aikana kuten kuvio (5) osoittaa. Asuntojen myyntimäärät pysyivät kuitenkin kohtalaisen samoina tuona ajanjaksona.

## 5.6 Regressioanalyysi

Regressioanalyysiä käytetään tutkimuksessa yhden muuttujan vaikutuksen selvittämiseksi selitettävään muuttujaan. Regressioanalyysiä varten laadittiin regressiokaava. Alla kuvattuna tutkimuksessa käytetty regressiokaava:

*Neliöhinta*

$$\begin{aligned} &= \beta_0 + \beta_1 * \text{Korkotaso} + \beta_2 * \text{Pinta-ala} + \beta_3 * \text{Huoneet} + \beta_4 * \text{Kunto} + \beta_5 * \text{Kerros} \\ &+ \beta_6 * \text{VastikePerNeliö} + \beta_7 * \text{Uudiskohde} + \beta_8 * \text{OmaTontti} + \beta_9 * \text{Hissi} + \beta_{10} \\ &* \text{AsunnonRakentamisvuosi} + \text{VuosiFixedEffects} + \text{PostinnumeroFixedEffects} + \epsilon \end{aligned}$$

<i>Dependent variable:</i>	
	Neliöhinta
Korkotaso	-50.938*** (10.424)
Pinta-ala	-5.950*** (0.455)
Huoneiden LKM	-233.847*** (10.731)
Kunto (1/5)	-354.632*** (8.448)
Kerros	87.691*** (2.350)
Vastike Per Neliö	-60.417*** (4.237)
Uudiskohde (1/0)	113.183*** (19.763)
Oma Tontti (1/0)	-96.996*** (11.670)
Hissi (1/0)	7.675 (10.754)
Asunnon Rakentamisvuosi	16.926*** (0.229)
Observations	22,523
R <sup>2</sup>	0.969
Adjusted R <sup>2</sup>	0.969
Residual Std. Error	654.680 (df = 22468)
F Statistic	12,771.100*** (df = 55; 22468)
<i>Note:</i>	*p**p***p<0.01

## Taulukko 2.

Regressioanalyysin yhteenveto löytyy taulukon (2) alhaalta. Analyysin yhteenvedosta voidaan alkuun mainita otoskoko, joka oli 22 523 havaintoa.

Tarpeeksi kattava otoskoko lisää analyysin luotettavuutta ja voi nostaa tilastollista merkitsevyyttä.  $R^2$ -luku puolestaan kertoo paljon, selitettävän muuttujan vaihtelusta voidaan selittää selitettävillä muuttujilla.  $R^2$ -luku 0.969 eli selitysaste tarkoittaa 96,9 %, tätä voidaan pitää erittäin korkeana. Malli selittää siis suuren osan selitettävän muuttujan vaikutuksesta. Myös mallin ennustevirhe 654.680 on pieni. F-testin suuri arvo 12,771.100 kertoo siitä, että malli on tilastollisesti merkitsevä.

Taulukon (2) jokainen muuttuja on regressiossa tilastollisesti merkittävä pois lukien hissien vaikutus neliöhintoihin, joka ei ole tilastollisesti merkittävä. Tämän takia hissien vaikutuksesta neliöhintoihin ei voi vetää tarkempia tilastollisia päätelmiä kyseisen regression tuloksien perusteella.

Korkotason nousu vaikuttaa regressioanalyysin tulosten mukaan käänteisesti asuntojen neliöhintoihin. Tuloksien mukaan korkojen nousu on tilastollisesti merkitsevästi yhteydessä neliöhintojen laskuun 0,1 % merkitsevyydellä. Eli, kun korkotaso nousee prosentilla, neliöhinta laskee noin 51 euroa. Tarkasteluajanjaksolla korkotaso nousee noin 4 prosenttiyksikköä. Tämä tarkoittaa, että tarkasteluajanjaksolla neliöhintavaikutus on noin 200 euroa. Kun otoskoon keskimääräinen neliöhinta on 3400 euroa, niin tarkoittaa tämä noin 6 prosenttiyksikön laskua neliöhinnassa. Tulos on samansuuntainen, mitä ekonomistit ja muut asiantuntijat ovat raportoineet (Ahoniemi & Putkuri, 2023).

Asuntojen pinta-alan kasvu on yhteydessä asuntojen neliöhintojen laskemiseen. Pinta-alan kasvaessa yhdellä neliöllä, neliöhinta laskee n. 6 euroa. Tämä tulos on tilastollisesti merkittävä. Tulos oli myös pääteltävissä, sillä yleisesti suuremmissa asunnoissa on pienemmät neliöhinnat.

Huoneiden kasvava lukumäärä on negatiivisesti yhteydessä asuntojen neliöhintoihin. Huoneiden lukumäärän lisääntyessä asunnon neliöhinta laskee n. 234 euroa. Tulos on tilastollisesti merkittävä. Tulos oli jokseenkin ennustettavissa, koska kuten myös pinta-alan kasvaessa, asuntojen neliöhinnat laskivat ja pinta-alan kasvu on usein yhteydessä lisähuoneiden määrään. Kuitenkin lisähuoneiden vaikutus neliöhintaan oli odotettua suurempi.

Asunnon kuntoluokitus kertoo asunnon kunnosta, tutkimuksessa käytettiin asteikkona 1-5 (1=huono, 5=erinomainen). Asunnon kuntoluokitus on yhteydessä asunnon neliöhintoihin, myös tämä tulos on tilastollisesti merkittävä. Joka kerta kun kuntoluokitus laskee yhdellä, neliöhinta laskee n. 355 euroa. Tulos on järkevä, koska asunnon kunnan huonontuessa asunnon neliöhinnan voidaan olettaa laskevan.

Sillä, missä kerroksessa asunto sijaitsee, on vaikutusta asunnon neliöhintaan. Jokainen ylempi kerros on yhteydessä neliöhinnan kasvuun n. 88 eurolla. Tulos on tilastollisesti merkittävä sekä ennustettavissa, koska historiallisesti katsottaessa ylempien kerroksien asunnoista on joutunut maksamaan suurempaa neliöhintaa.

Vastikkeen määrä per neliö on negatiivisesti yhteydessä asuntojen neliöhintoihin. Jokainen lisäeuro vastikkeen määrässä per neliö laskee asunnon neliöhintaa n. 60 euroa. Tulos on tilastollisesti merkittävä. Myös tämä tulos on järkevä, koska suuremmat vastikkeet asuntoa kohden voivat karkottaa ostajia, joten asuntojen neliöhinnat voivat reagoida tähän.

Uudiskohteet ovat yleisesti kalliimpia neliöhinnoiltaan. Tämä ei myöskään ole poikkeus tämän regressioanalyysin tuloksissa. Sillä, onko asunto uudiskohde, vaikuttaa asunnon neliöhintaan noin 113 euroa. Voidaan siis päätellä uudiskohteen olevan yhteydessä asuntojen neliöhintaan, tulos on myös tilastollisesti merkitsevä.

Asunnon rakentamisvuosi vaikuttaa regressioanalyysin tulosten mukaan asunnon neliöhintaan. Jokainen uudempi rakennusvuosi on yhteydessä positiivisesti asunnon neliöhintaan tuomalla n. 17 euroa lisää jokaisesta lisävuodesta. Tämäkin tulos on myös tilastollisesti merkitsevä. Tulos oli odotettavissa, kuten aikaisemmat tulokset osoittavat. Uudiskohde sekä asunnon kuntoluokka vaikuttavat asunnon neliöhintoihin, uudiskohteita voidaan pitää parempi kuntoisina kuin vanhempia kohteita.

Yllättävä tulos taulukossa (2) on tontin omistajuudesta kertova muuttuja. Muuttujan mukaan, jos asunto sijaitsee omalla tontilla, se on negatiivisesti yhteydessä asunnon neliöhintaan laskemalla sitä n. 97 euroa. Tulos on

tilastollisesti merkittävä. Tulos ei ole linjassa yleisen näkemyksen kanssa, että omalla tontilla olevan asunnon neliöhinta on korkeampi, kuin vuokratontilla olevan. Tämä kuitenkin selittyy osittain sillä, että datassa on paljon asuntoja, jotka on rakennettu viime vuosina Tampereelle ja niiden neliöhinnat ovat olleet keskimääräistä korkeammat. Tämä siis hieman vääristää tulosta, eikä tulos olisi välttämättä samansuuntainen, jos tutkimuksen otosta laajennettaisiin sisältämään Helsingin.

## 6 POHDINTA

Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää, kuinka korkoherkkiä ovat asuntomarkkinat. Tutkimusta varten minulla oli käytössä KVKL:n tarjoama aineisto, mikä sisälsi 22 523 tapahtumaa lopullisten rajauksien jälkeen. Tutkimuksessa pyrin vastaamaan johdannossa esitettyihin kolmeen hypoteesiin.

Ensimmäisenä tutkin, vaikuttavatko korkojen muutokset asuntojen myyntiaikoihin. Myyntiaika toimii mittarina mittaamaan asunnonostajien tyytyväisyyttä sen hetkiseen hintatasoon. Pitkä myyntiaika voi kieliä ostajien tyytymättömyydestä hintatasoon. Asuntojen hintatasoon vaikuttaa sen hetkinen korkotaso.

Korkojen nousun vaikutusta asuntojen myyntiaikoihin tuki kuvion (6) tulokset. Vastaus kysymykseen ”vaikuttaako korkotason muutoksen asuntojen myyntiaikoihin?” on lyhyesti sanottuna kyllä, mutta kuitenkin korkotason vaikutus ei ole täysin yksiselitteinen. Taustalla voi olla muita tekijöitä, jotka vaikuttavat myyntiaikojen nousuun, kuten taloudelliset näkymät, työllisyyden tilanne tai kasvanut tarjonta asuntomarkkinoilla. Kuitenkin kuvion (6) avulla voidaan todeta korkotason vaikuttavan myyntiaikoihin osittain.

Seuraavana tutkin, vaikuttavatko korkojen muutokset asuntojen myyntimääriin. Myyntimäärät kertovat, kuinka valmiita asunnonostajat ovat ostamaan sen hetkisessä tilanteessa. Asunnon ostamisen päätöksiin vaikuttavat sen hetkinen elämäntilanne ja se, onko markkinoilla epävakaa tunnelma. Epävakaata tunnelmaa asuntomarkkinoilla on viime vuosina aiheuttanut esimerkiksi korkojen nousu.

Hypoteesina oli, että korkeampi korkotaso laskee asuntojen myyntimääriä. Tutkimuksessa etsin vastausta kysymykseen ”vaikuttaako korkotason muutos asuntojen myyntimääriin?” Tutkimuksessa selvisi, että korkeampi korkotaso vaikuttaa asuntojen myyntimääriin negatiivisesti karkeasti ajateltuna. Kuvion (5) perusteella ei kuitenkaan voida vetää tarkempia johtopäätöksiä, koska korkojen

nousun aikoihin tapahtui muitakin merkittäviä tapahtumia, kuten kappaleessa 5.4 kerrotaan.

Viimeisenä tutkimuksessani perehdyin siihen, vaikuttavatko korkojen muutokset asuntojen neliöhintoihin. Neliöhinnat kertovat alueiden nykytilasta eli siitä, kuinka haluttua ja arvostettua alue on. Historiallisesti tarkastellessa jonkin tietyn alueen neliöhintoja voi huomata onko alueen arvostus noussut vai laskenut. Alueiden laskeneisiin neliöhintoihin voivat myös vaikuttaa esimerkiksi markkinoiden epävakaus.

Hypoteesina oli, että korkeampi korkotaso vaikuttaa asuntojen neliöhintoihin käänteisesti. Tutkimuksessa etsin vastausta kysymykseen ”vaikuttaako korkotason muutos asuntojen neliöhintoihin?” Kun korkotaso nousee, asuntolainojen korot nousevat, mikä tekee lainan ottamisesta kalliimpaa. Tämä voi vähentää asunnon ostajien kysyntää, koska korkeammat korot nostavat kuukausittaisia lainanhoitokustannuksia. Alhaisempi kysyntä voi puolestaan johtaa asuntojen hintojen laskuun, koska myyjät saattavat joutua alentamaan hintoja houkutellessaan ostajia. Vastaus esitettyyn kysymykseen on kyllä, regressioanalyysin tulokset vahvistivat hypoteesin.

EKP aloitti korkojen nostot kesällä 2022, tätä ennen markkinakorot olivat jo lähteneet nousuun ennakoiden koronnostoja. Ohjauskorkojen nostaminen oli EKP:n harjoittamaa rahapolitiikkaa, jolla se pyrki pitämään inflaation 2 %. Inflaation taso puolestaan oli korkealla maailmantilanteen takia, ensiksi Covid-19 pandemia ja sen jälkeen Ukrainan sodan eskaloituminen johtivat inflaation korkeaan tasoon.

Korkojen nousun vaikutukset näkyvät kotitalouksien kulutuksessa. Korkojen ollessa korkealla, kotitalouksien, joissa omistusasunto on rahoitettu asuntolainalla, kuukausittaiset menoerät kasvavat. Tämä vaikuttaa kotitalouksien kulutuksen pienentymiseen osaltaan. Inflaatio puolestaan syö kotitalouksien ostovoimaa, kun rahan arvo heikkenee.

Tutkimuksesta saatiin mielenkiintoisia tuloksia. Näitä tuloksia voisi jatkossa hyödyntää tulevien tutkimuksien pohjana samasta aiheesta sekä taustatietona

tuleville tutkimuksille. Aihetta olisi mahdollista syventää esimerkiksi tutkimalla, miten korkojen nousu on vaikuttanut omakotitalojen hintoihin ja rajata alue tiettyyn asuinalueeseen, kuten esimerkiksi Käpylään, joka on omakotitalovoittoinen asuinalue. Lisäksi tulevissa tutkimuksissa voisi olla aiheena Tampereen suuret hankkeet, kuten raitiovaunuhanke, ja miten se on vaikuttanut asuntojen neliöhintoihin sen reitin varrella ja omalta osaltaan laittanut neliöhintojen laskemiselle vastaan. Aihetta voitaisiin tutkia lisää myös perehtymällä siihen, miten myyntiaikojen pidentyminen vaikuttaa alueen myyntihintoihin. Tutkimustani voi myös hyödyntää taustatietona tutkimukselle, jossa tutkittaisiin esimerkiksi myyntimäärien pohjalta, mitkä asuinalueet ovat pitäneet parhaiten pintansa vaikeassa markkinatilanteessa.

## LÄHTEET

Ahoniemi, K & Putkuri, H, 2023. Euro ja talous. Verkkosivu. Viitattu 24.5.2024.  
<https://www.eurojatalous.fi/fi/2023/artikkelit/asuntojen-hinnat-laskussa-miksi-ja-mihin-kaikkeen-se-voi-vaikuttaa/>

Euroopan Keskuspankki. Mitä on inflaatio? Verkkosivu. Viitattu 19.4.2024.  
[https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/tell-me-more/html/what\\_is\\_inflation.fi.html](https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/tell-me-more/html/what_is_inflation.fi.html)

Haukka, A., Jokinen, E. & Yrjölä, S. 2016. Tampereen raitiontien toteutussuunnitelma. Tampereen Ratikka. Viitattu 16.5.2024 <https://www.tampereenratikka.fi/osien-1-ja-2-suunnitelmia/>

Kiinteistövälitysalan keskusliitto. Meistä. Verkkosivu. Viitattu 13.4.2024  
<https://kiinteistonvalitysala.fi/meista/>

Nordea. Asuntolainalaskuri. Verkkosivu. Viitattu 25.3.2024  
<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/mita-asuntolaina-maksaa.html#/>

Nordea. Asuntolainan lyhennystavat. Verkkosivu. Viitattu 17.5.2024.  
<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lyhennystavat.html>

Palmu, M. 2021. Inderes. Verkkosivu. Viitattu 16.5.2024.  
<https://www.inderes.fi/articles/jump-lauletaan-inflaatioleirissa-mutta-nousevatkorot>

Salkunrakentaja. Suomalaisten varallisuudesta suurin osa kiinni asunnoissa. Verkkosivu. Viitattu 20.4.2024  
<https://www.salkunrakentaja.fi/2016/12/suomalaisten-varallisuudesta-suurin-osa-kiinni-asunnoissa/>

Suomen Pankki. Rahapolitiikka, Hintavakaus. Verkkosivu. Viitattu 19.4.2024.  
<https://www.suomenpankki.fi/fi/rahopolitiikka/hintavakaus/>

Suomen Pankki. Tilastot, Euriborkorot päivittäin. Verkkosivu. Viitattu 13.4.2024.  
[https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot\\_kuviot/euriborkorot\\_pv\\_chrt\\_fi/](https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_pv_chrt_fi/)

Suomen Pankki. Tiedotteet. Verkkosivu. Viitattu 17.5.2024.  
<https://www.suomenpankki.fi/fi/media-ja-julkaisut/tiedotteet/2024/korkojen-nousu-heikensi-merkittävästi-suomen-pankin-vuoden-2023-toiminnallista-tulosta/>

Suomen Pankki. Tilastotiedotteet, Asuntolainakannan kasvuvauhti poikkeuksellisen hidasta. Verkkosivu. Viitattu 20.4.2024.  
[https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot2/tilastotiedotteet\\_fi/rahalaitosten-tase/2023/asuntolainakannan-kasvuvauhti-poikkeuksellisen-hidasta/](https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot2/tilastotiedotteet_fi/rahalaitosten-tase/2023/asuntolainakannan-kasvuvauhti-poikkeuksellisen-hidasta/)

Suomen Pankki. Tilastotiedotteet, Kotitalouksien määräaikaistalletukset vähentyneet vuonna 2013. Verkkosivu. Viitattu 20.4.2024  
[https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot2/tilastotiedotteet\\_fi/rahalaitosten-tase/2013/kotitalouksien-maaraaikaistalletukset-vahentyneet-vuonna-2013/](https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot2/tilastotiedotteet_fi/rahalaitosten-tase/2013/kotitalouksien-maaraaikaistalletukset-vahentyneet-vuonna-2013/)

Suomi.fi. Tampereen kaupunki. Verkkosivu. Viitattu 29.4.2024.  
<https://www.suomi.fi/organisaatio/tampereen-kaupunki/9f86d069-d21b-4c5f-b901-8e2e4e9f9639>

Suvanto, A. & Kontulainen, J. 2016. EKP ilmoitti tänään... Rahapolitiikka tyynessä ja myrskyssä. Jyväskylä: Docendo Oy. S, 35–36.

Tampereen kaupunki. 2023. Erilaisten alueiden Tampere. Verkkosivu. Viitattu 17.5.2024. [https://www.tampere.fi/sites/default/files/2023-09/tampere\\_erilaistenalueidentampere\\_raportti.pdf](https://www.tampere.fi/sites/default/files/2023-09/tampere_erilaistenalueidentampere_raportti.pdf)

Tampereen kaupunki. Tampereen historiaa. Verkkosivu. Viitattu 15.4.2024.  
<https://www.tampere.fi/tampere-tietoa/tampereen-historiaa>

Tampereen kaupunki. Tampere-tietoa. Verkkosivu. Viitattu 15.4.2024.  
<https://www.tampere.fi/tampere-tietoa>

Tuhkanen, J. 2006. Korkokäsikirja sijoittajalle ja lainanottajalle. Helsinki: Edita. S. 9

Väylävirasto. 29.4.2022. Vt 12 Tampereen rantaväylä. Verkkosivu. Viitattu 16.5.2024. <https://vayla.fi/rantatunneli>