



Asuntojen hintakehitys Raide-Jokerin radan varrella 2015–2023

Laura Toikkanen

Haaga-Helia ammattikorkeakoulu

Tradenomin tutkinto

Amk-opinnäytetyö

2024

Tiivistelmä

Tekijä(t) Laura Toikkanen
Tutkinto Tradenomi
Raportin/Opinnäytetyön nimi Asuntojen hintakehitys Raide-Jokerin radan varrella 2015–2023
Sivu- ja liitesivumäärä 68 + 20
<p>Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia, kuinka Raide-Jokerina tunnetun, Helsingissä ja Espoossa kulkevan pikaraitiolinja 15:n radan varrella sijaitsevien vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat ovat kehittyneet vuosien 2015–2023 välillä. Radanvarren toteutuneita hintoja vertailtiin Helsingin, Espoon ja koko pääkaupunkiseudun sekä radanvarrelle sijoituvien Helsingin ja Espoon osa-alueiden toteutuneisiin hintoihin. Tutkimus tehtiin kvantitatiivisena tutkimuksena, jonka aineisto saatiin Tilastokeskuksen julkaisemasta datasta vanhojen osakeasuntojen keskimääräisistä hinnoista ja kauppamääristä. Datan analysointiin ja selkeyttämiseen käytettiin taulukointia ja kuvioita.</p> <p>Tutkimuksen teoriaosuudessa tutustutaan markkinoiden toimintaan vaikuttaviin tekijöihin yleisesti sekä erityisesti asuntomarkkinoiden ominaispiirteisiin, kuten asuntopolitiikkaan ja asuntolainoihin sekä niiden korkoihin. Lisäksi teoriaosuudessa käydään läpi joukkoliikennehankkeita sekä aiempia tutkimuksia asuntojen hintakehityksestä Raide-Jokerin varrella.</p> <p>Tutkimuksessa selvitettiin hintakehitystä koko ajanjakson sekä pikaraitiohankkeen eri vaiheiden aikana aina hankesuunnitelman hyväksymisestä radan rakentamisen kautta sen valmistumiseen ja liikenteen aloittamiseen. Tutkimuksessa havaittiin merkittäviä eroavaisuuksia paitsi eri alueiden myös eri kokoisten asuntojen välillä. Radanvarren hintojen huomattiin kehittyneen koko ajanjaksolla Helsingin ja Espoon keskihintoja selkeästi heikommin. Tarkasteltaessa lähemmin kaupunkien osa-alueita, nähtiin radanvarren hintojen kehittyneen pääosin kalleimpia alueita heikommin, mutta halvimpia alueita vahvemmin. Raide-Jokeri kulkee enimmäkseen Helsingin halvemmilla ja Espoon kalliimmilla alueilla.</p> <p>Radanvarrella sijaitsevien postinumeroalueiden hinnoissa ja hintakehityksissä nähtiin suuria eroavaisuuksia. Alueista erottuivat erityisesti Espoossa sijaitseva Tapiola ja Itä-Helsingissä sijaitseva Itäkeskus. Tapiolaan valmistui seurantajakson aikana pikaratikkaradan lisäksi metroasema ja 25 uutta asuinkerrostaloa ja hinnat nousivat asuntojen koosta riippuen 25–44 %. Saman ajanjakson aikana Itäkeskukseen ei valmistunut yhtään uutta kerrostaloa, ja hinnat laskivat 25–32 %. Vaikka hintakehitysten väliseen eroon on varmasti muitakin syitä, voidaan joukkoliikenneyhteyksien paranemisen ja uudisrakentamisen nähdä vaikuttavan alueiden arvostukseen positiivisesti.</p>
Asiasanat Asuntomarkkinat, hintakehitys, raitioliikenne, uudisrakentaminen, joukkoliikenne

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Tutkimuksen tavoitteet ja rajaukset	1
1.2	Raide-Jokeri	2
2	Asuntomarkkinoiden piirteet	4
2.1	Asuntomarkkinoiden käsitteistöä	4
2.2	Kysyntä ja tarjonta	5
2.3	Asunto hyödykkeenä	8
2.4	Asuntomarkkinoiden sääntely ja asuntopolitiikka	10
2.5	Asunnon hinnan muodostuminen	12
2.6	Asuntolainat ja korot	15
2.6.1	Viitekorko ja korkomarginaali	15
2.6.2	Annuiteetilaina	16
2.6.3	Tasalyhennys	16
2.6.4	Kiinteä tasaerälaina	17
2.6.5	Kertalyhennys eli bullet-laina	17
2.6.6	Taloyhtiölaina	17
3	Joukkoliikenteen hankkeet ja asuntomarkkinat	19
3.1	MAL-sopimukset	19
3.2	Yleistä MAL-sopimusten vaikutuksesta asuntomarkkinoihin	19
3.3	Aiemmat tutkimukset Raide-Jokerin vaikutuksista asuntomarkkinoihin	20
4	Tutkimuksen toteutus ja tulokset	21
4.1	Yleinen hintakehitys	22
4.1.1	Yksiöiden hintakehitys	27
4.1.2	Kaksiöiden hintakehitys	32
4.1.3	Kolmiöiden ja sitä suurempien asuntojen hintakehitys	37
4.2	Toteutuneet kauppamäärät	42
4.2.1	Yksiöiden kauppamäärät	47
4.2.2	Kaksiöiden kauppamäärät	50
4.2.3	Kolmiöiden ja sitä suurempien asuntojen kauppamäärät	53
4.3	Hintakehitys Raide-Jokeri -hankkeen eri vaiheissa	55
4.3.1	Suunnitteluvaihe	55
4.3.2	Radan rakennusvaihe	56
4.3.3	Radan valmistumisen ja liikennöinnin aloittamisen jälkeen	57
4.4	Uudistuotanto	58
5	Pohdinta	59

5.1	Johtopäätökset.....	59
5.2	Tutkimuksen validiteetti ja reliabiliteetti.....	61
5.3	Opinnäytetyöprosessin ja oman oppimisen arviointi	62
	Lähteet.....	63
	Liitteet.....	69
	Liite 1. Yhden hengen kotitaloudet Suomessa 1985–2023	69
	Liite 2. Postinumerot Raide-Jokerin reitillä.....	70
	Liite 3. Asuntojen hintatilastojen alueluokitus/ Helsinki	71
	Liite 4. Asuntojen hintatilastojen alueluokitus/ Espoo.....	72
	Liite 5. Keskineliöhinnat vuosittain Raide-Jokerin reitin postinumeroalueilla 2015–2023.....	73
	Liite 6. Kauppojen lukumäärät vuosittain Raide-Jokerin postinumeroalueilla 2015–2023.....	76
	Liite 7. Kaupparamäärät kaupungeittain ja alueittain vuosittain 2015–2023	82
	Liite 8. Keskineliöhinnat kaupungeittain ja alueittain vuosittain 2015–2023.....	84
	Liite 9. Kaupparamäärät neljännesvuosittain alueittain ja radanvarrella, kerrostalot yhteensä, 2015–2023	86
	Liite 10. Neliöhinnat neljännesvuosittain alueittain, kerrostaloasunnot yhteensä, 2015–2023 ...	87
	Liite 11. Rakennetut kerrostalot radanvarrella vuosina 2015–2022.....	88

1 Johdanto

Asuminen on meistä lähes jokaiselle perustarve, joka tavallisesti tyydytetään asumalla joko omistus-, vuokra- tai esimerkiksi asumisoikeusasunnossa. Kalleutensa vuoksi omistusasunto on tyypillisesti kotitalouksien merkittävimpiä varallisuuseriä. Omistusasumisen lisäksi asunnon voi ostaa myös sijoitustarkoituksessa. Asunnon sijainnilla on perinteisesti ollut suuri vaikutus sen hintaan: lähellä sijaitsevat palvelut, työpaikat, koulut ja miellyttävä lähiympäristö, tai näiden helppo ja nopea saavutettavuus usein lisäävät alueiden houkuttelevuutta. Halusin tutkia asuntojen hintoja joukkoliikennehankkeen alueella ajanjaksolla, johon on sisältynyt monenlaisia markkinamyllerryksiä. Tutkimuksen aiheena olevan raitiotien varrella sijaitsee useita toisistaan niin sijainniltaan kuin muiltakin ominaisuuksiltaan eroavia alueita, joiden välisten hintaerojen sekä niiden kehitysten seuraaminen on erityisen mielenkiintoista.

Tuleville vuosille on suunniteltu useita uusia raideliikennehankkeita, ja aiempien hankkeiden asuntomarkkinavaikutusten arviointi on hyödyllistä muun muassa tahoille, jotka harkitsevat asunnon ostamista tulevien hankkeiden vaikutusalueilta.

1.1 Tutkimuksen tavoitteet ja rajaukset

Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää, onko vuoden 2023 lopulla matkustajaliikennöinnin aloittaneen, suunnittelu- ja rakennusaikana Raide-Jokerina tunnetun, pikaraitiolinja 15:n suunnittelulla, rakentamisella ja radan valmistumisella ollut vaikutusta sen reitin varrella sijaitsevien asuntojen markkinaan.

Tutkimusongelman pääkysymyksenä on: Onko Raide-Jokerilla ollut vaikutusta alueen asuntojen hintoihin? Pääongelman ratkaisua tukemaan olen määritellyt seuraavat alakysymykset:

- Näkyykö hinnoissa ja kauppamäärissä eroavaisuutta Raide-Jokerin eri vaiheiden osalta vertailukohteisiin nähden?
- Millaisia alueellisia eroja radanvarren hintojen ja kauppamäärien kehityksessä on nähtävissä?
- Millaiset asuntojen hintaerot Raide-Jokerin reitin varrella ja vertailualueilla olivat ennen radan valmistumista?
- Millaiset asuntojen hintaerot Raide-Jokerin reitin varrella ja vertailualueilla olivat radan valmistumisen jälkeen?
- Onko alueiden välisissä hintaeroissa nähtävissä lisäeriytymistä ajan kuluessa?

Näiden kysymysten lisäksi olisi mielenkiintoista tutkia asuntojen myyntiaikoja, mutta koska tällaisia tilastoja ei ole saatavilla, aihe rajataan tutkimuksen ulkopuolelle. Tilastokeskus julkaisee kokeellisia tilastoja myynti-ilmoitusten lukumääristä ja markkinointiajoista vuodesta 2019 alkaen, mutta näitä

kokeellisiakaan tilastoja ei ole postinumerokohtaisesti saatavilla, joten vertailu Raide-Jokerin reitin osalta ei näin ollen ole mahdollista. (Tilastokeskus 2024b.)

Mikäli tutkimukset julkisen liikenteen hankkeista osoittavat positiivista vaikutusta asuntomarkkinoiden kehitykseen hintojen ja kauppamäärien osalta, voi tämä osaltaan myötävaikuttaa julkisen liikenteen edellytysten lisäämiseen ja näin ollen liikenteen ympäristövaikutusten vähenemiseen. Toisaalta asuntojen hintojen noustessa yhä useamman kaupunkilaisen mahdollisuudet asunnon ostamiseen ja omistusasumiseen heikentyvät tai viivästyvät. Tämä kasvattaa taloudellista eriarvoistumista myös kaupunkien sisällä Suomessa jo nähdyn laajemman alueellisen eriarvoistumisen rinnalla.

1.2 Raide-Jokeri

Helsingin seudun väestömäärän ennustetaan kasvavan vuoteen 2050 mennessä noin kahteen miljoonaan asukkaaseen ja alueen työpaikkojen määrän yli miljoonaan (Raide-Jokeri 2015). Kasvavan väestön tavoitellaan liikkuvan kestävästi: joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen. Kestävän ja sujuvan joukkoliikenteen mahdollistamiseksi kasvavalla pääkaupunkiseudulla seudun kunnat suunnittelevat ja toteuttavat useita uusia raiteilla kulkevia julkisen liikenteen ratkaisuja.

Helsingin Itäkeskuksesta Espoon Keilaniemeen kulkeva pikaraitiolinja 15, eli Raide-Jokeri on yksi näistä. Vuoden 2023 lopulla liikennöinnin aloittanut Raide-Jokeri korvasi aiemman runkolinjabussin 550, jolla tehtiin arkisin yli 40 000 matkaa, kun ennuste runkolinjan reitille vuodelle 2030 oli 90 000 matkaa. Pikaraitiolinja suunniteltiin vastaamaan tähän kasvavaan liikkumisen tarpeeseen.

Raide-Jokeria edeltävä runkolinja 550 aloitti liikennöinnin vuonna 2003. Pikaraitiotien alustava suunnitelma valmistui keväällä 2009 ja vuonna 2015 Espoon ja Helsingin kaupungit laativat Raide-Jokerin hankesuunnitelman. Suunnitelma hyväksyttiin 2016 Helsingin ja Espoon kaupunginvaltuustoissa (Kauria 2021; Raide-Jokeri s.a. b). Raide-Jokerin radan rakentaminen aloitettiin vuonna 2019. Rata valmistui suunniteltua aiemmin kesällä 2022, jonka jälkeen radalla aloitettiin tekninen koeliikenne. Matkustajaliikenne aloitettiin niin ikään etuajassa lokakuussa 2023, kun alkuperäinen tavoite liikennöinnin alkamiselle oli vuoden 2024 kesällä. (Moilanen 2021; Salomaa & Wallenius 2023.)

Raide-Jokerin 25 kilometrin mittaisesta reitistä 16 km sijoittuu Helsinkiin ja 9 km Espooseen. Radan 34 pysäkkiparia on sijoitettu asumisen, työpaikkojen ja palveluiden keskittymiin. Koska Raide-Jokeri on keskeinen osa poikittaista joukkoliikennettä, on pysäkkien joukossa mm. Itäkeskuksen, Aalto-yliopiston ja Keilaniemen metroasemat sekä Oulunkylän, Huopalahden ja Leppävaaran rautatieasemat. (Raide-Jokeri s.a. a.) Kuva 1 havainnollistaa Raide-Jokerin reitin pysäkkeineen sekä tärkeimmät liityntäkohteet metron ja lähijunien osalta.



Kuva 1. Raide-Jokerin pysäkit ja tärkeimmät julkisen liikenteen liityntäasemat (Raide-Jokeri s.a. a)

2 Asuntomarkkinoiden piirteet

Tässä luvussa käydään läpi hyödykemarkkinoiden toimintaa sekä asuntojen erityispiirteitä ja sääntelyä asuntomarkkinoilla. Luvussa kootaan asuntojen hintojen muodostumiseen vaikuttavia seikkoja ja lopuksi kerrotaan asuntolainatyypeistä ja asuntolainojen koroista.

Puhuttaessa markkinoista tarkoitetaan jonkin tietyn hyödykkeen tai palvelun ostajien ja myyjien joukkoa. Ostajien joukko määrittelee hyödykkeen tai palvelun kysynnän ja myyjien joukko tarjonnan.

Taloustieteelliseen analyysiin liitetään joukko perusoletuksia, joista päällimmäisenä on oletus, että on olemassa toimivat markkinat, joilla esiintyy kilpailua. Asuntomarkkinoille osallistuvien tahojen (kotitaloudet ja yritykset) oletetaan toimivan rationaalisesti ja pyrkivän maksimoimaan hyötynsä. Markkinoille osallistuvilla tahoilla oletetaan lisäksi olevan täydelliset tiedot tarjolla olevista vaihtoehdoista sekä markkinahinnoista. Vaikka todellisuudessa ostajalla ja myyjällä ei ole aina samaa tietoa tarjolla olevasta asunnosta, voidaan suurten kaupunkialueiden asuntomarkkinoita pitää hyvin toimivina ja määritellä täydellisen kilpailun markkinaksi, sillä kysynnän muodostavat pääosin tavalliset kotitaloudet, jotka kilpailevat samoista tarjolla olevista asunnoista ja toimivat toisistaan riippumattomasti ilman mahdollisuutta vaikuttaa markkinoiden hintatasoon. Lisäksi asuntotuotanto on kilpailtu ala, jolle on suhteellisen helppo pääsy, ja uusien asuntojen hinnat määräytyvät pitkälti vanhojen asuntojen markkinahintojen pohjalta. (Laakso & Loikkanen 2004; 253–254.)

2.1 Asuntomarkkinoiden käsitteistöä

Asuntomarkkinoihin sisältyy useita piirteitä, jotka erottavat ne muiden hyödykkeiden markkinoista. Alaan ja aihepiiriin liittyikin omaa käsitteistöä, jonka tunteminen on tärkeää tutkimusten ymmärtämiseksi. Seuraavaksi käydään läpi tämän opinnäytetyön kannalta tärkeimmät käsitteet.

Laakson & Loikkasen (2004, 250–251) määritelmän mukaan *asuntokanta* sisältää kaikki olemassa olevat asunnot. Asuntokannasta muodostuu *asuntopääoma*, joka puolestaan tarjoaa kotitalouksille *asumispalveluita*. Taloustieteen termein asumispalvelut ovat siis hyödykkeitä, joita kotitaloudet kulluttavat. Luonteeltaan asuntokanta on *varantosuure*. Varannolla tarkoitetaan tietynä ajankohtana vallitsevaa tilannetta, ”tasearvoa”. Asumispalvelut sen sijaan ovat *virtasuure*, joka kertoo, mitä tietyn ajanjakson kuluessa tapahtuu. Asuntokannan määrää mitataan tyypillisesti asuntojen lukumäärällä, pinta-alojen summalla tai yksikköhintoihin perustuvalla asuntokannan *arvolla*.

Asuntojen *tarjonnalla* tarkoitetaan asiayhteydestä riippuen joko koko asuntokantaa (varanto) tai saatavilla olevaa asumispalveluiden kokonaismäärää (virta). *Asuntokysynnällä*, *asumiskysynnällä*

ja *asumispalveluiden kysynnällä* tarkoitetaan asumispalveluiden määrää, jonka kotitaloudet vallitsevilla hinnoilla ovat halukkaita kuluttamaan.

Asuntotuotannolla (virtasuure) tarkoitetaan tietyn ajanjakson kuluessa tuotettujen asuntojen määrää. Asuntojen *poistumaa* eli asuntojen siirtymää pois asumiskäytöstä tapahtuu, kun taloja puretaan tai talojen/ asuntojen käyttötarkoitusta muutetaan. Käyttötarkoitus voi muuttua myös niin, että muussa kuin asumiskäytössä ollut talo muutetaan asumiskäyttöön. Asuntokanta muuttuu paitsi määrällisesti myös laadullisesti. Asuntokannan *kuluminen* laskee sen laatua ja arvoa, kun taas asuntojen *kunnostus* ja *peruskorjaus* nostavat asunnon laatua ja arvoa.

Omistusasunto on asunto, jossa sen omistaja itse asuu. Osakeasunnon kohdalla asunto-osakeyhtiön osakkeiden omistus tuottaa oikeuden asunnon hallintaan. Asunnon ”omistaja” ei siis teknisesti omista kyseistä asuntoa, vaan osakkeet, joilla saa käyttöoikeuden kyseiseen asuntoon. *Vuokra-asunnolla* tarkoitetaan asuntoa, jonka sen omistaja on luovuttanut vuokralaiselle asumiskäyttöön korvausta eli *vuokraa* vastaan. Omistusasunnon kohdalla puhutaan laskennallisesta *käyttökustannuksesta*, jolla tarkoitetaan niitä kuluja, joita asunnosta aiheutuu, kuten asuntolainan korkokulut sekä asunnon ylläpito- ja hoitokulut, joista asunto-osakeyhtiön yhtiövastike koostuu. Käyttökustannuksia laskettaessa voidaan ottaa huomioon myös vaihtoehdoisen sijoituskohteen nettotuotto ja asunnon arvon muutos. *Asumiskustannukset* ovat vuokralaisen kohdalla vuokratulot ja omistus-asujan kohdalla asunnon käyttökustannukset.

Asunnon *kauppahinnalla* tarkoitetaan *velatonta hintaa*, jonka asunnon myyjä ja ostaja sopivat asuntokauppaa solmiessaan. Tämä sisältää mahdollisen asuntoon kohdistuvan yhtiölainaosuuden. *Myyntihinta* on hinta, jonka ostaja maksaa myyjälle, mutta tämän lisäksi asuntoon voi kohdistua yhtiölainaa, joka jää ostajan harteille. *Markkinahinta* on tietyn tyyppisen asunnon keskimääräinen kokonaishinta, jonka kohdalla kysyntä ja tarjonta kohtaavat.

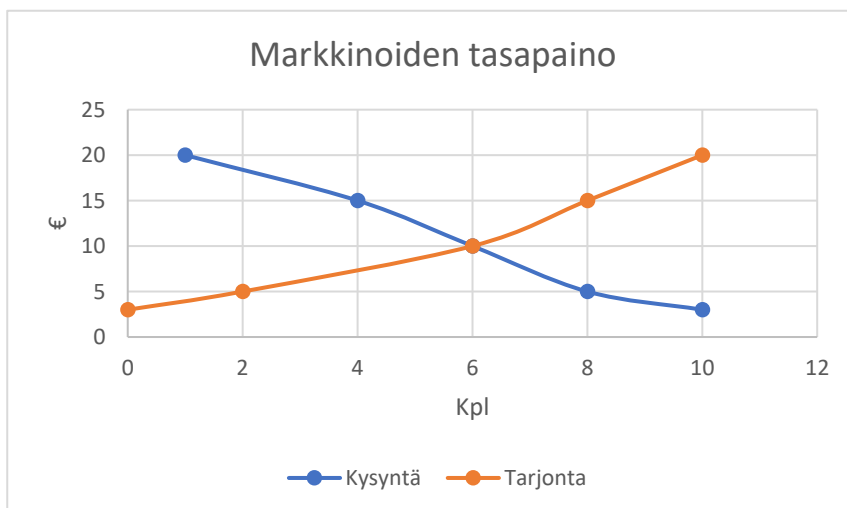
Kiinteistöllä tarkoitetaan rajattua maa-aluetta (tontti) sekä sillä mahdollisesti olevia rakennuksia. Tontilla ja rakennuksilla voi olla eri omistaja. Usein taloyhtiö omistaa asuinrakennuksen, mutta tontti, jolle rakennus on rakennettu, voi olla esimerkiksi kunnan omistama. Kunta laatii taajama-alueilla *asemakaavan*, joka määrittää mm. maa-alueiden rajat sekä niille sallitun käyttötarkoituksen (asuminen, liiketoiminta ym.) ja rakennusoikeuden.

2.2 Kysyntä ja tarjonta

Taloudellisen toiminnan perimmäisenä tarkoituksena on tyydyttää ihmisten tarpeet. Tarpeet tyydytetään tyyppillisesti kuluttamalla hyödykkeitä, joiden valmistamiseen tarvitaan resursseja. Taloudellinen toiminta tapahtuu yhteiskunnissa, joissa vallitsee käytössä olevien resurssien niukkuus. Taloustieteessä resurssit jaetaan kolmeen kategoriaan: luonnonvaroihin, työvoimaan ja pääomaan,

joka käsittää tuotantolaitokset ja -välineet, asuntomarkkinoilla myös asunnot ja kiinteistöt. Koska resursseja ei ole riittävästi kattamaan kaikkien jokaista tarvetta, ei jokainen yksilö tai kotitalous voi saada kaikkea haluamaansa. Resurssien niukkuuden takia kotitaloudet ja yritykset joutuvat tekemään valintoja käydessään kauppaa hyödykemarkkinoilla. (Mankiw & Taylor 2023, 2–3.)

Hyödykkeiden kysyntään vaikuttavia tekijöitä on esimerkiksi kuluttajan tarpeet, kyseisen hyödykkeen hinta, muiden hyödykkeiden hinnat, kuluttajan käytettävissä olevat tulot sekä yleiseen taloustilanteeseen liittyvät odotukset. Kysynnän lain mukaan tärkein kysyntään vaikuttava tekijä on kuitenkin hyödykkeen oma hinta. Kysytty määrä on se määrä hyödykettä, jonka ostajat haluavat ja pystyvät ostamaan. Kun hyödykkeen hinta nousee, kysynnän lain mukaan kysytty määrä laskee, ja hinnan laskiessa kysytty määrä nousee. Hinnalla ja määrällä on siis käänteinen yhteys toisiinsa. Hinnan vaikutusta kysytyyn määrään voidaan kuvata kysyntäkäyrällä, joka on oikealle laskeva. Kysyntäkäyrä kuvataan kuviossa 1 yhdessä tarjontakäyrän kanssa. Kun kysytty määrä muuttuu hinnan muuttuessa, mutta muiden asioiden pysyessä ennallaan (*ceteris paribus*), puhutaan liikkeestä kysyntäkäyrällä. Jos taas jokin muu tekijä kuin hyödykkeen oma hinta, esimerkiksi kotitalouden käytettävissä olevat tulot tai toisen, korvaavan tuotteen hinta muuttuu, kysyntäkäyrä siirtyy. Kysynnän lisääntyessä kysyntäkäyrä siirtyy oikealle, kun taas kysynnän vähetessä kysyntäkäyrä siirtyy vasemmalle. (Mankiw & Taylor 2023, 33–39; Pohjola 2019, 40–43.)



Kuvio 1. Kysyntä- ja tarjontakäyrät muodostavat markkinoiden tasapainon

Yksittäisten kuluttajien kysyntäkäyrästä voidaan tehdä markkinakysyntäkäyrä käyttämällä keskiarvoa. Sama pätee tarjontakäyriin.

Kuten kysynnästä, myös tarjonnasta voi siis muodostaa käyrän, joka puolestaan ilmaisee hinnan ja tarjotun määrän suhteen. Hyödykkeiden myyjät/ tuottajat haluavat saada tuotteestaan hinnan, joka kattaa sekä tuotantokustannukset että myyjälle jäävän katteen. Hinnan ollessa korkealla katteen

osuus on suurempi ja yritykset haluavat luonnollisesti tarjota enemmän. Jos taas hinta on alhainen, toiminta ei ole yhtä tuottoisaa tai on jopa tappiollista, joten yritykset vähentävät tarjontaa tai voivat jopa lopettaa toimintansa kokonaan. Tarjonnan osalta hinnan ja tuotanto-/ myyntimäärän välillä on siis positiivinen yhteys. Kuviossa 1 nähdään tarjontakäyrän olevan tyypillisesti oikealle nouseva. Kuten kysyntäkäyrällä, vain hinnan muuttuessa (*ceteris paribus*) tarjontamäärän muutos osoitetaan liikkeenä tarjontakäyrällä. Vastaavasti, jos jokin muu tekijä kuin hyödykkeen oma hinta muuttuu, tarjontakäyrä siirtyy. Muita tarjontaan vaikuttavia tekijöitä on esimerkiksi muutokset tuotantokustannuksissa sekä verojen määrässä ja valtionavustuksissa. Jos tarjonta kasvaa, tarjontakäyrä siirtyy oikealle, jos tarjonta vähenee, käyrä siirtyy vasemmalle. (Mankiw & Taylor 2023, 40–44.)

Kysyntää ja tarjontaa pidetään taloustieteessä markkinavoimina. Markkinassa kysynnän ja tarjonnan suhde vaikuttaa hintaan. Jos tarjonta on suurempi kuin kysyntä tai päinvastoin, kohdistuu hintaan muutospaino. Kun nämä markkinavoimat yhdistetään, saadaan aikaan markkinoiden tasapaino, eli kyseisen hyödykkeen tasapainohinta. Markkinoiden tasapaino löytyy, kun hinta, jolla kulluttajat haluavat ostaa tietyn määrän, on sama kuin millä myyjät haluavat myydä saman määrän. Tällöin hintaa kutsutaan tasapaino- tai markkinahinnaksi ja määrää tasapainomääräksi. Kuviossa 1 nähdään markkinoiden tasapainohinnan olevan 10 € ja määrän 6 kpl, sillä kysyntä- ja tarjontakäyrät risteävät tässä kohdassa. (Mankiw & Taylor 2023, 45.)

Kun markkinoilla tapahtuu muutoksia, esimerkiksi raaka-aineiden saatavuus heikkenee tai markkinakorot muuttuvat odotettua enemmän, ne heijastuvat kysyntään ja tarjontaan, jolloin kysyntä- ja tarjontakäyrät voivat liikkua tai joustaa, ja markkinoilla haetaan uusi tasapainohinta.

Hintajousto mittaa kysyjien ja tarjoajien reaktioita markkinamuutoksiin. Jos kysytty määrä muuttuu olennaisesti hinnan muuttuessa, sanotaan kysynnän olevan joustavaa. Mikäli kysytyssä määrässä ei tapahdu merkittävää muutosta hinnan muuttuessa, on kysyntä joustamatonta. Hyödykkeiden kohdalla, joille on olemassa samankaltaisia vaihtoehtoja, kuten voi ja muut levitteet, kysyntä on useimmiten joustavaa, sillä vaihtaminen toiseen hyödykkeeseen on helppoa. Perustarpeisiin vastaavilla välttämättömyshyödykkeillä, kuten sähköllä kysyntä on tyypillisesti joustamattomampaa, sillä kyseisen hyödykkeen kulutusta voi vähentää, mutta useimmat tarvitsevat vähintään tietyn määrän sähköä ja sitä on vaikeampi korvata muilla hyödykkeillä. Sen sijaan ylellisyshyödykkeiden, vaikkapa merkkilaukkujen kohdalla kysyntä joustaa hinnan muutosten mukaan. (Mankiw & Taylor 2023, 54–55.)

Kysynnän hintajouston voi laskea jakamalla kysyntämäärän muutosprosentin hinnan muutosprosentilla. Jos esimerkiksi aamiaismurojen hinta nousee 10 %, ja tämä muutos laskee kysynnän määrää 20 %:lla, saadaan kysynnän hintajoustoksi 2 ($20 \% / 10 \% = 2$). Jos kysynnän

hintajoustoksi saadaan 0, ei hinnalla ole lainkaan vaikutusta kysyntään, ja kyseessä on täysin joustamaton kysyntä. Alle 1:n olevaa hintajoustoa sanotaan joustamattomaksi, sillä tällöin kysyntä muuttuu vähemmän kuin hinta. Hintajouston ollessa tasan 1 muuttuu hinta ja kysyntä yhtä paljon. Jos jousto on yli 1, kysyntä muuttuu enemmän kuin hinta, ja kysyntä on tällöin joustavaa. Esimerkissä aamiaismurojen kysyntä on siis joustavaa ja kysyntä muuttuu hintaa enemmän. Hintajoustoa tarkasteltaessa käytetään luvun itseisarvoa. Hintajousto näkyy myös kysyntäkäyrässä sen kaltevuusasteena. Täysin joustamaton kysyntä (0) näkyy pystysuorana kysyntäkäyränä. Mitä joustavampi kysyntä, sitä lähempänä vaakatasoista kysyntäkäyrä on. (Mankiw & Taylor 2023, 55–58.)

Vastaavasti hintajousto kertoo hinnan muutoksen vaikutuksesta tarjonnan määrään. Jos kyseessä on hyödyke, jonka tuotannon lisääminen on helppoa ja nopeaa, on tarjonta usein joustavaa hintaan nähden, sillä hinnan noustessa voiton osuus kasvaa ja myyjä haluaa lisätä tarjontaa. Jos taas hyödyke on hitaampi tai monimutkaisempi tuottaa, on tarjonta hinnan suhteen joustamattomampaa. Muun muassa asuinrakentaminen on hidasta, joten asuntojen tarjonta on lyhyellä aikavälillä joustamatonta. Tarjonnan hintajousto lasketaan jakamalla tarjonnan määrän muutosprosentti hinnan muutosprosentilla. Kuten kysynnän hintajouston kohdalla, myös tarjonta on täysin joustamatonta, jos hintajoustoksi saadaan 0. Vastaavasti tarjonnan hintajouston ollessa 1 joustaa tarjonta saman verran kuin hinta jne. Myös tarjontakäyrä näyttää hintajouston kaltevuudellaan. Mitä joustavampi tarjonta, sitä lähempänä vaakatasoista tarjontakäyrä, kun taas joustamaton tarjonta on pystysuorempi. (Mankiw & Taylor 2023, 63–67.)

Useista muista hyödykemarkkinoista poiketen asuntomarkkinoilla kotitaloudet toimivat sekä kysyjinä että tarjoajina, usein jopa samanaikaisesti etsiessään uutta asuntoa samaan aikaan, kun vanha asunto on myynnissä.

2.3 Asunto hyödykkeenä

Taloustieteessä hyödykkeitä voidaan määritellä mm. normaalihyödykkeeksi ja inferioriseksi hyödykkeeksi. Kysynnän ja tarjonnan lakien vallitessa normaalihyödykkeen kysyntä lisääntyy käytettävissä olevien tulojen lisääntyessä ja laskee tulojen laskiessa. Inferiorisen eli vähäarvoisen hyödykkeen kysyntä taas laskee tulojen noustessa, sillä se halutaan korvata parempilaatuisella hyödykkeellä. Vastavuoroisesti tulojen laskiessa inferiorisen hyödykkeen kysyntä nousee, koska sillä voidaan korvata aiemmin käytetty kalliimpi hyödyke. Normaalihyödykkeet jaetaan vielä välttämättömyshyödykkeisiin, jotka vastaavat ihmisen perustarpeisiin, kuten ravitsemukseen ja asumiseen, ja ylellisyshyödykkeisiin, joita ei tarvita selviytymiseen vaan käytetään mukavuuden tai mielihyvän takia. Tulojen noustessa molempien kysyntä lisääntyy, mutta välttämättömyshyödykkeiden kysynnän nousu on pienempää kuin ylellisyshyödykkeiden. Hyödykkeet, jotka ovat korvattavissa toisillaan, kuten peruna ja pasta, ovat toistensa substituutteja. Komplementit taas ovat hyödykkeitä,

joita käytetään yhdessä sillä ne täydentävät toisiaan. Esimerkiksi aamiaismurojen hinnan lasku lisää niiden kysyntää, mutta todennäköisesti myös maidon kysyntä lisääntyy samassa yhteydessä, koska murojen kanssa useimmiten käytetään maitoa. (Mankiw & Taylor 2023, 39–40; Pohjola 2019, 62.)

Asunnot ja niihin liittyvät maa-alueet muodostavat asuinkiinteistö pääoman eli asuntopääoman, joka on osa kansantalouden varallisuutta. Asuntopääoma voi tuottaa omistajalleen voittoa vastaavalla tavalla kuin muukin pääoma. Samalla se toimii kuitenkin myös kulutushyödykkeenä tarjotessaan kotitalouksille asumispalvelua. (Laakso & Loikkanen 2004, 267.) Suomen asuntokanta vuonna 2023 oli 3 223 133 asuntoa, joten asuntomarkkina on merkittävä osa kansantaloutta (Tilastokeskus 2024a).

Falkenbach, Haapamäki, Harjunen, Laakso & Väänänen (2020, 41) kuvaavat asuntoa heterogeeniseksi ”yhdistelmähyödykkeeksi”, joka koostuu useista rakenteellisista, määrällisistä ja laadullisista ominaisuuksista. Sen valinnassa otetaan huomioon myös itse asunnon ulkopuolisia seikkoja, kuten sen ympäristö ja lähistöllä sijaitsevat palvelut. Erityisesti kaupunkialueilla sijainti korostuu asuntoa hankittaessa. Asunto eroaa muista tavanomaisista kesto- ja käyttöhyödykkeistä mm. sen välttämättömyyden, kalleuden, kiinteän sijainnin, korkeiden transaktiokustannusten ja pitkäikäisyyden takia. Tilastokeskuksen (2024e) mukaan vuonna 2022 pienituloisimman viidenneksen kulutusmenoista asumiseen ja energiaan kului lähes 39 % ja suurituloisimman viidenneksen kulutusmenoista 30 %. Elintarvikkeisiin pienituloisimmat kuluttivat 17,7 % ja suurituloisimmat 11,7 % kulutusmenoistaan. Asumiseen käytetään siis tulojen suuruudesta riippumatta merkittävä osa kotitalouden tuloista.

Vaikka asunto sinänsä on välttämättömyshyödyke, sillä useimmat ihmiset tarvitsevat asunnon, joka tarjoaa suojaa, lämpöä ja turvaa mm. vaihtelevilta sääolosuhteilta, eläimiltä ja toisilta ihmisiltä, eivät asunnot ole ominaisuuksiltaan toistensa kaltaisia. Asunnot eroavat toisistaan mm. sijainnin, koon, huonejaon, korkeuden, pintamateriaalien ja kiinteiden kalusteiden osalta. 500-neliöinen kartano tai 200-neliöinen ullakkoasunto omalla uima-altaalla ja kattoterassilla pääkaupungin keskustassa voidaan laskea ylellisyshyödykkeeksi, vaikka se samalla vastaakin perustarpeeseen.

Asunto eroaa useista hyödykkeistä myös sen käyttötapojen osalta. Se on samaan aikaan sekä pääomaa että kulutushyödyke. Asunnon voi ostaa omaan tai sijoituskäyttöön tai jopa näiden yhdistelmäksi, mikäli on valmis jakamaan kotinsa vuokralaisen kanssa tai vuokraamaan asuntoaan väliaikaisesti ollessaan itse muualla. Toisaalta myös omistusasuminen vastaa asumispalvelun kysyntään, ja voidaan ajatella, että omistusasuja vuokraa asumispalvelua itseltään, ja maksaa asunnon hoito- ja ylläpitokuluja sekä omistamiseen liittyviä pääomakuluja, jotka vastaavat vuokraa. Pääomakuluilla tarkoitetaan omasta asunnosta koituvaa laskennallista tuottoa, jonka voi ajatella

vaihtoehtoisen sijoituskohteen menetetyksi tuotoksi, kun on päätetty valita omistusasuminen vuokra-asumisen sijaan. (Laakso & Loikkanen 2004, 267.)

2.4 Asuntomarkkinoiden sääntely ja asuntopolitiikka

Suomen asuntomarkkinoihin kohdistuu sääntelyä paitsi kuntien, myös valtion osalta. Asuntopolitiikka elää ja muuttuu hallituksesta toiseen. Tämän opinnäytetyön kirjoittamishetkellä vallassa oleva Petteri Orpon hallitus on ajanut muutoksia esimerkiksi yleiseen asumistukeen, asunnon/ kiinteistön omistajan vaihtuessa maksettavaan varainsiirtoveroon sekä asumisoikeusjärjestelmään.

Valtio ohjaa asuntomarkkinoiden toimintaa lähinnä sääntelyllä, tuilla ja verotuksella. Kuntien pääasiallisena keinona asuntomarkkinoiden sääntelyyn toimii tonttien luovutus sekä kaavoittaminen. Vuokrasääntelystä Suomessa luovuttiin jo 1990-luvulla, jonka jälkeen vapaarahoitteisten asuntojen vuokranmääritykseen ei ole valtion taholta enää puututtu, vaan vuokrataso on muodostunut vapailla markkinoilla. (Kempas & Tegelberg 2021, 176–178.)

Asuntopolitiikasta puhuttaessa keskitytään usein vuokra-asumisen tukemiseen, niin kuntien ja kaupunkien kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamiseen valtion tuella, kuin myös suoriin vuokralaiselle maksettaviin asumistukiin. On kuitenkin muistettava, että valtio kohdistaa tukia myös omistusasumiseen.

Ensiasunnonostaja, joka on avannut ASP-järjestelmän mukaisen asuntosäästöpalkkiotilin ja aloittanut sille ehtojen mukaisen säästämisen alle 45-vuotiaana, voi saada säästöilleen verovapaata korkoa, maksuttoman valtioneuvoston lainalleen sekä valtion korkotuen lainan ensimmäisten kymmenen vuoden ajaksi (Valtiokonttori 2024). Lisäksi valtio tukee omistusasujia muun muassa korjaus- ja energiaremonttiavustuksilla. Helsingin kaupungilla on ollut käytössä myös Hitas-järjestelmä, jonka tarkoituksena on ollut mahdollistaa omistusasuminen yhä useammalle hintasääntelyn avulla. Hitas-järjestelmä on kuitenkin kohdannut paljon kritiikkiä, sillä uusien hitas-asuntojen osto-oikeus on ratkaistu arpomalla eikä hitas-asunnon vuokrausta ole rajoitettu. Näin hitas-asuntoihin kohdennettu tuki on voinut osua sellaisten kaupunkilaisten kohdalle, joilla olisi ollut mahdollisuus myös markkinahintaisen asunnon ostoon. Helsingin kaupunki päätti vuonna 2023 nykyisen kaltaisen Hitas-järjestelmän lakkauttamisesta ja sen korvaamisesta muun muassa asumisoikeusasunto-tuotannon lisäämisellä ja osaomistusasumisen kokeilulla. (Kempas & Tegelberg 2021; 180–185, Salmela 2023.)

Vaikka omistusasunnon lainan korkojen verovähennyskelpoisuus poistettiin asteittain vuoteen 2022 mennessä ja alle 40-vuotiaiden ensiasunnon ostajien vapautus varainsiirtoverosta poistettiin vuoden 2024 alusta (Verohallinto 2024), on oman asunnon luovutusvoitto edelleen verovapaata tuloa, mikäli asunnonomistaja tai hänen perheensä on asunut asunnossa yhtäjaksoisesti vähintään

kahden vuoden ajan (Veronmaksajain Keskusliitto 2024). Varainsiirtoverolain uudistuksessa maksettavan veron määrää laskettiin kiinteistöjen kohdalla 4 prosentista 3 prosenttiin ja asunto- ja kiinteistöosakkeiden kohdalla 2 prosentista 1,5 prosenttiin. Asuntosijoittajat ovat kritisoineet varainsiirtoveroa ja todenneet sen heikentävän asuntomarkkinoiden tehokkuutta verrattuna osakemarkkinoihin (Roininen 2018, 79–80). Edellisen varainsiirtoverouudistuksen aikana 2013 varainsiirtoverolaikaa muutettiin niin, että osakeasuntojen veroprosentti nostettiin 1,6:sta kahteen, ja veroa alettiin maksaa asunnon velattomasta hinnasta, kun aiemmin sitä maksettiin vain asunnon myyntihinnasta. Kaarto totesi vuonna 2015 kirjassaan (2015, 211–212) muutoksen vaikuttaneen erityisesti uudiskohteisiin, joissa on tyypillisesti suuret taloyhtiölainat. Hän pohti jo tuolloin ensiasunnon ostajien varainsiirtoverovapauden poistamista ja sen mahdollista vaikutusta vuokra-asumisen houkuttelevuuteen perinteisesti omistusasumiseen painottuvassa Suomessa, erityisesti yhdistettynä oman asunnon asuntolainan korkojen verovähennysoikeuden poistoon.

Omistusasunnossa asumisesta ei makseta veroa. 1990-luvun alkuun asti omistusasujat maksoivat veroa niin sanotusta asuntotulosta, mutta nykyään tuo laskennallinen tulo on verovapaata. Tilastokeskuksen määritelmän mukaan asuntotulo eli laskennallinen nettovuokra on kotitalouden saama etu vastaavanlaisessa markkinahintaisessa vuokra-asunnossa asuvaan kotitalouteen nähden. Asuntotulo lasketaan vähentämällä vastaavanlaisen asunnon markkinavuokrasta asuntoon kohdistuvat asumiskustannukset, kuten vastike, asunnon korjauskustannukset, vakuutus ja asuntolainan korko. Mikäli asunnon omistaja vuokraa asunnon, on vuokran ja asuntoon kohdistuvien kulujen erotuksena syntyvästä tulosta kuitenkin maksettava pääomatuloveroa. (Kempas & Tegelberg 2021; 185–189, Tilastokeskus s.a. b.)

Pienituloisen omistusasujan on ollut mahdollista saada Kansaneläkelaitoksen (Kela) maksamaa yleistä asumistukea osakeasunnon vastikkeen tai omakotitalon hoitomenojen, vesi- ja lämmitysmaksujen sekä pankin myöntämän asuntolainan korkojen maksuun. Yleisen asumistuen maksaminen omistusasujille päättyy vuoden 2024 lopussa. Niin ikään asumisoikeusasunnossa asuvan osalta asuntolainan korkojen hyväksyminen asumismenoiksi yleistä asumistukea määrittäessä päättyy 31.12.2024. (Kansaneläkelaitos 2024.)

Myös pienituloisen vuokralaisen, kuten työttömän, opiskelijan, eläkeläisen tai pienipalkkaisen perheellisen työntekijän on mahdollista saada ruokakuntansa asumismenoihin asumistukea. Orpon hallituksen ajaman lakimuutoksen myötä yleistä asumistukea leikattiin tavoitteena säästää asuntukimenoja 385 miljoonalla eurolla vuodessa (Kiviranta 2023). Leikkausten seurauksena 1.4.2024 alkaen yleisen asumistuen korvausprosenttia pienennettiin 80 prosentista 70 prosenttiin ja perusomavastuuta nostettiin 42 prosentista 50 prosenttiin. Aiemmin voimassa ollut 300 euron ansiotulovähennys poistettiin. Ansiotulovähennys mahdollisti satunnaisen maksimissaan 300 euron

ansiotulon saamisen ilman vaikutusta yleisen asumistuen määrään. Lakimuutoksen jälkeen myös ruokakunnan alle 300 euron jäävät ansiotulot vaikuttavat tuen määrään. Lisäksi Helsingissä asuvien ruokakuntien huomioon otettavien asumismenojen enimmäismäärä pieneni samalle tasolle kuin muualla pääkaupunkiseudulla. (Kansaneläkelaitos s.a.)

Ennen vuoden 2023 eduskuntavaaleja nykyinen pääministeripuolue Kokoomus perusteli suunnitelmiaan asumistuen leikkauksista näkemyksellään, että aiempina vuosina kasvaneet asumistukimenuot olisivat valuneet asuntosijoittajien taskuun, ja uskoi leikkausten hillitsevän vuokrien nousua (Muhonen 2023).

Vuokraturvan toimitusjohtaja Timo Metsola uskoi blogissaan helmikuussa 2024 (Metsola 2024) asumistuen leikkausten johtavan kasvukeskuksissa sijaitsevien edullisimpien asuntojen vuokrien nousuun, sillä kerralla toteutettavat leikkaukset ajavat suuren joukon vuokralaisia samanaikaisesti ahtaalle vuokranmaksukykynsä kanssa ja etsimään halvempaa asuntoa. Kysynnän ja tarjonnan lakien mukaan edulliset asunnot kallistuvat niiden kysynnän noustessa. Metsola uumoilee asumistukiudistuksen johtavan valtion ojasta allikkoon ja todellisten säästöjen jäävän pieniksi, sillä muutokset asumistuessa voivat johtaa maksettavien toimeentulotukien kasvuun. Toimeentulotuki on viimesijainen tuki, jota voidaan myöntää, mikäli käytettävissä olevat rahat ja varat eivät riitä välttämättömiin arjen menoihin, kuten asumiseen.

Toisaalta aiempien vuosien pula pienistä asunnoista pääkaupunkiseudulla johti rakennusbuumiin, jonka seurauksena tällä hetkellä kohdataan vuokra-asuntojen ylitarjontaa. Suomen Vuokranantajien ekonomisti Eemeli Karlsson toteaa Helsingin Sanomien haastattelussa heinäkuussa 2024 vuokrien kehityksen olleen pääkaupunkiseudulla vaisua, ja joillain alueilla jopa laskusuuntaista. (Helsingin seudun kauppakamari 2023; Takala 2024.)

2.5 Asunnon hinnan muodostuminen

Asunnon hinnan muodostumisen kannalta keskeisimpiä tekijöitä ovat asunnon sijainti, taloyhtiön korjaushistoria ja tulevien vuosien korjaussuunnitelmat sekä tontin omistus; seisooko talo taloyhtiön omistamalla vai vuokratontilla, josta yhtiö maksaa tonttivuokraa? Näiden lisäksi tietysti itse asunnon ominaisuudet ja kunto vaikuttavat asunnon arvoon.

Laakso ja Loikkanen (2004, 257–259) käsittelevät asunnon hintaan vaikuttavia ominaisuuksia. Tärkeiksi tekijöiksi he mainitsevat asunnon kokoon ja laatuun liittyvien piirteiden lisäksi lähiympäristön hyvät ja huonot ominaisuudet sekä kaupungin keskustan ja muiden keskusten saavutettavuuden. Asuinalueen laatu vaikuttaa sekä asunnonvalintaan että hinnoitteluun. Muun muassa melua, ilmaansaasteita, häiriöitä ja turvattomuutta aiheuttavat tekijät lähiympäristössä laskevat asunnon hintaa, kun taas hyvä palvelutaso ja asuinalueen hyvä sosiaalinen status nostavat hintoja. Vaikka uusien

asuntojen hintoihin vaikuttaa osaltaan myös rakennuskustannukset, Laakson ja Loikkasen mukaan vanhan asunnon historiallisilla rakennuskustannuksilla ei ole mainittavaa merkitystä hinnan määräytymisessä.

Sijainnin osalta asunnon hintaan siis vaikuttaa paitsi kaupunki/ kunta, jossa asunto sijaitsee myös niin sanottu mikrosijainti, eli kaupunginosa ja taloyhtiö, jossa asunto sijaitsee. Asuntosijoittaja Kaarto (2015, 88–90) pitää tärkeänä asunnon sijaintia muuttovoittokunnassa, ja mitä lähempänä kunnan ydinkeskustaa, sitä parempana. Keskusta-alueiden lisäksi Kaarto suosii kasvavia lähiöitä, jollaiset tunnistaa esimerkiksi hyvistä palveluista ja liikenneyhteyksistä, uudiskohteista, oppilaitoksista ja suurista työpaikoista alueella.

Laakso ja Loikkanen (2004, 268) muistuttavat kysynnän ja tarjonnan laeista sijainnin osalta. Koska uusien kiinteistöjen rakentamisprosessi on hidas, on olemassa olevaan asuntokantaan perustuva tarjonta hyvin joustamatonta. Mikäli kysyntä jollain alueella jostain syystä kasvaa, nousevat kyseisen alueen hinnat. Hintojen nousu lisää rakentajien tarjontahalukkuutta, sillä se luo mahdollisuuden yritysten voittojen kasvuille. Kun tämä uudistuotanto valmistuu ja tulee markkinoille, kasvanut kysyntä tyydyttyä ja hinnat palautuvat hiljalleen tasolle, joka vastaa tuotantokustannuksia. Tuotantokustannuksiin sisältyy myös rakennusalan yritysten niin kutsuttu normaalivoitto.

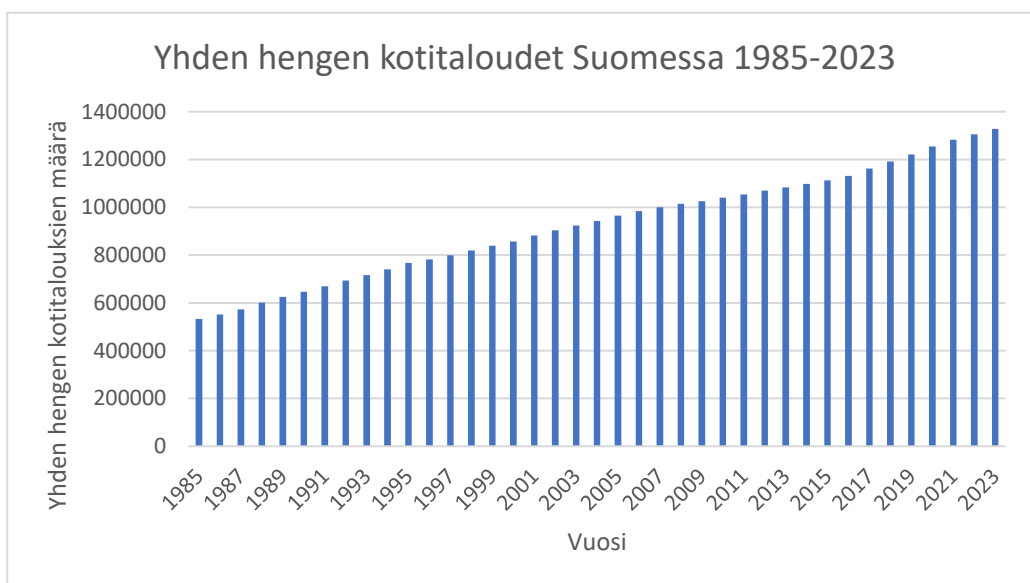
Saarinen (2022) nostaa Helsingin Sanomien artikkelissaan asuntojen hintakehityksen kannalta asuinalueiden tärkeimpien ominaisuuksien joukkoon hyvien liikenneyhteyksien, erityisesti raideliikenteen investointien, lisäksi laadukkaat lähikoulut ja päiväkodit, alueen asukkaiden tulotason, luonnon läheisyyden sekä arkkitehtuurin eli kiinteistöjen suunnittelun laadun.

Myös Lehtipuu ja Uotila (2022, 52–53) muistuttavat sijainnin tärkeydestä: ”Huonokuntoisen asunnon voit aina remontoida kivaksi, mutta huonolla sijainnilla olevaa asuntoa et pysty siirtämään paremmalle paikalle.” Hyvän sijainnin ja kulkuyhteyksien avulla vuokralaisen löytäminen on helpompaa, mutta niin myös ostajan, jos kohteesta päättää luopua. Asuntosijoittajan intressit ovat toki osittain erilaiset kuin omistusasuntoa ostavan, mutta asuntokohteiden hinta määräytyy markkinoilla riippumatta siitä, mihin tarkoitukseen asunto ostetaan. Yleisesti voidaan todeta, että muuttotappioalueilla asuntojen hinnat tyypillisesti laskevat ja muuttovoittoalueilla nousevat.

Taloyhtiötä tarkasteltaessa huomio kiinnittyy usein ensimmäisenä tontin omistusmuotoon. Jos talo on rakennettu taloyhtiön omalle tontille, näkyy tämä usein korkeampana hintana kuin talossa, joka on kaupungin, seurakunnan tai esimerkiksi kiinteistösijoitusyhtiön omistamalla tontilla. Vuokratontilla sijaitsevan talon asuntojen halvempi hinta kuitenkin kompensoituu kuukausittain maksettavalla tyypillisesti korkeammalla yhtiövastikkeella. Kiinteistön iällä sekä taloyhtiössä tehdyillä ja tulevilla suurilla remonteilla on oma vaikutuksensa asunnon hintaan. Suurimpia taloyhtiöremontteja on

linjasaneeraus eli putkiremontti, julkisivu-, ikkuna-, hissi-, katto- ja parvekeremontit (Remax s.a.). Mikäli taloyhtiössä on näistä jokin tai jotkin edessä seuraavien vuosien aikana, on asunnon kauppahinta usein alhaisempi kuin samalla alueella sijaitsevassa vastaavassa asunnossa taloyhtiössä, jossa isommat remontit eivät ole lähitulevaisuudessa ajankohtaisia. Jo tehty remontti siis nostaa asunnon arvoa, mutta usein remontin kustannukset ylittävät remontista saatavan arvonnousun. Keskimäärin taloyhtiöremontin on arvioitu tuottavan sen kustannuksiin nähden n. 50 %:n arvonnousun (Kodin Kivijalka Oy LKV 2021). Toisaalta, jos taloyhtiössä ei ole tehty remontteja, jotka kiinteistön iän puolesta olisivat olleet jo ajankohtaisia, eli yhtiö on kerryttänyt korjausvelkaa, on olemassa vaara, että taloyhtiön rakenteissa ilmaantuu vikoja, kuten käyttövesiputkien rikkoutumista ja sen seurauksena vesivahinko, ja korjaukset ovat joka tapauksessa edessä ja todennäköisesti laajempina kuin ajoissa tehtynä. Tällaisessa tilanteessa yhtiön hakiessa pankista lainaa esimerkiksi putkiremonttia varten ei pankki välttämättä halua rahoittaa korjausta, mikäli sen arvion mukaan huonokuntoisen tai huonolla alueella sijaitsevan kiinteistön arvo ei ole riittävä lainan takaukseksi (Isännöintiiliitto 2023).

Asunnon koolla on tyypillisesti myös vaikutusta asunnon markkinahintaan. Kuviossa 2 nähtävä yhden hengen kotitalouksien määrän kasvu on lisännyt pienten asuntojen suosiota. Pienet asunnot ovat olleet erityisesti asuntosijoittajien suosiossa paitsi niiden haluttavuuden myös suurempiin asuntoihin verraten alhaisempien käyttövastike- ja remonttikulujen takia. Pienten asuntojen suosion myötä niiden neliöhinnat ovat yleensä suuria asuntoja korkeammat. (Lehtipuu & Uotila 2022, 60–61.) Toisaalta Orpon hallituksen tekemien asumistukileikkausten ja opiskelijoiden siirtämisen yleisestä asumistuesta opintorahan asumislisän piiriin (Hirvonen & Jääri 2024) oletetaan vähentävän yksiöiden kysyntää opiskelijoiden keskuudessa ja lisäävän suurten/ soluasuntojen suosiota.



Kuvio 2. Yhden hengen kotitaloudet Suomessa (Tilastokeskus 2024c)

Asunnon arvoon voi vaikuttaa myös itse kunnostamalla huonokuntoisen tai vanhanaikaisen asunnon nykyaikaiseksi. Muuttovalmiista, pintaremontoidusta asunnosta saa todennäköisesti korkeamman hinnan kuin remonttia kaipaavasta, ja ostajaehdokkaikin on enemmän tarjolla. Toisaalta huonokuntoiset asunnot ovat ”flippaajien” kiikarissa. Flippaaminen on asuntosijoittamisen muoto, jossa ostetaan huonokuntoinen asunto, remontoidaan se ja pyritään myymään ostohintaa ja remonttikuluja korkeammalla hinnalla. Pintaremontin ohella flippaaja voi esimerkiksi tehdä uusia pohjaratkaisuja ja vaikkapa lisätä asuntoon ylimääräisen huoneen, jolloin arvonnoususta voi kehittyä huomattava (Lehtipuu & Uotila 2022, 61).

Jopa itse asunnon sijaintia ja ominaisuuksia enemmän asuntomarkkinoihin usein vaikuttaa yleinen markkinatilanne. Jos maan suhdannenäkymät ja kotitalouksien luottamus omaan talouteen ja työllisyyteen ovat heikkoja, on lainanottomahdollisuudet ja -halukkuus myös heikommalla tasolla. Viime vuosina on tullut näkyväksi myös korkotason muutosten vaikutus asuntokauppaan. Euribor-korkojen ollessa nollan tuntumassa tai jopa miinuksella asuntojen rahoittaminen lainarahalla oli halpaa, ja asuntokauppa kävi kuumana. Kun euribor-korot nousivat nopeasti ennätyslukemiin vuosina 2022–2023, kaupankäynti tyrehtyi (Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto 2024).

2.6 Asuntolainat ja korot

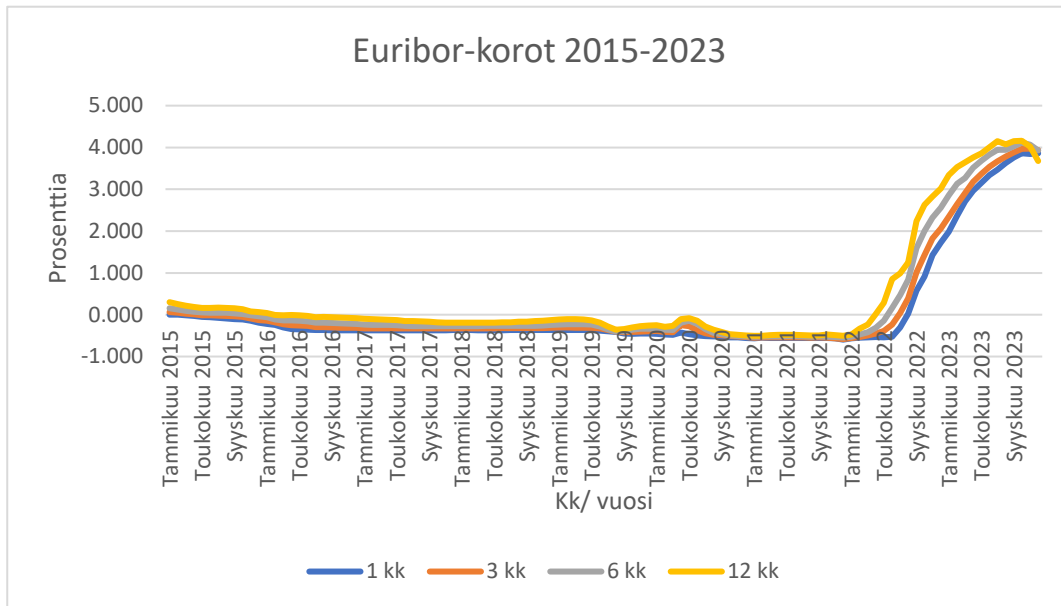
Koska asunnot ovat useimmiten kotitalouksien kalleimpia hankintoja, asunto rahoitetaan usein vähintään osin velkarahalla. Lainatessaan asiakkaalle rahaa pankki perii lainasta korkoa, joka on sopimuksen mukaisesti joko kiinteä tai muuttuva. Asunto- tai sijoitusasuntolainasta sovittaessa valitaan lainan lyhennystavaksi joko annuiteetti, tasalyhennys, kiinteä tasaerä tai kertalyhennys eli niin sanottu bullet-laina. Eri lyhennystavoissa viitekoron muutos voi vaikuttaa joko maksettavaan kuukausierään tai laina-aikaan (Nordea s.a.).

2.6.1 Viitekorko ja korkomarginaali

Lainasta sovittaessa pankki ja asiakas sopivat lainan hinnasta, eli takaisinmaksussa käytettävästä korosta, joka tyypillisesti muodostuu korkomarginaalista ja viitekorosta. Lainan ehtoihin ja korkomarginaaliin vaikuttaa pankin arvioima lainanhakijan maksukyky ja sen perusteella arvioidut riskit sekä lainoitettavaan kohteeseen liittyvät ominaisuudet ja mahdolliset riskitekijät. Viitekoron taso puolestaan määräytyy markkinoilla.

Suomessa viitekorkoina käytetään useimmiten euriborkorkoja, vaikkakin myös pankkien omia primenkorkoja voidaan käyttää lainojen viitekorkoina. Euriborkorot (Euro Interbank Offered Rate) perustuvat keskikorkoihin, joilla laaja joukko eurooppalaisia ns. paneelipankkeja lainaa toisiltaan rahaa (Suomen Pankki s.a.). Euribor-korkojen maturiteetit ovat yksi viikko, yksi, kolme, kuusi ja kaksitoista kuukautta. Suomessa yleisimmin käytetty viitekorko on 12 kuukauden euribor.

Kahdentoista kuukauden euriboria viitekorkona käytettäessä koron suuruus määrittyy 12 kuukauden välein kullakin hetkellä voimassa olevan euriborkoron mukaan. Lisäämällä viitekorkoon velallisen korkomarginaali saadaan pankille maksettava kokonaiskorko. Kuviossa 3 nähdään euriborkorkojen kehitys vuosien 2015–2023 aikana. Venäjän Ukrainassa aloittaman hyökkäyssodan ja sitä seuranneen inflaation kohoamisen myötä keväällä 2022 pitkään miinusmerkkisinä olleet euribor-korot aloittivat nousun, joka jatkui syksyyn 2023.



Kuvio 3. Euribor-korot 2015-2023 (mukaillen Suomen Pankki 2024)

2.6.2 Annuiteettilaina

Annuiteettilainassa lainan maksuaika on määritelty lainasta sovittaessa. Lainan takaisinmaksuerät ovat aluksi yhtä suuret. Lyhennyksen osuus maksuerästä on aluksi pieni, mutta se kasvaa lainaajan edetessä, kun korkojen osuus samalla pienenee lainamäärän vähetessä. Viitekoron tarkistuksen yhteydessä lainan maksuerä muuttuu. (Nordea s.a., Roininen 2018, 132.)

2.6.3 Tasalyhennys

Tasalyhenteisessä lainassa lyhennyksen määrä pysyy aina samana, mutta maksuerän suuruus vaihtelee koron mukaan. Korko maksetaan lyhennysmäärän päälle kuukausittain. Näin ollen kuukausierä on aluksi suurimmillaan, ja pienenee laina-ajan kuluessa, mikäli viitekorkoon ei tule huomattavaa nousua. Jos viitekorko laskee, pienenevät lainan maksuerät. (Nordea s.a., Roininen 2018, 132.)

2.6.4 Kiinteä tasaerälaina

Kiinteässä tasaerälainassa maksuerä pysyy samana koko laina-ajan. Laina-aika sen sijaan voi muuttua huomattavastikin koron muuttuessa. Jos viitekorko nousee, laina-aika pitenee, jos taas viitekorko laskee, laina-aika lyhenee. (Nordea s.a., Roininen 2018, 132.)

2.6.5 Kertalyhennys eli bullet-laina

Kertalyhenteistä niin sanottua bullet-lainaa käytetään Nordean (s.a.) mukaan lähinnä väliaikaisena rahoituksena asunnon vaihtotilanteissa, kun vanhaa asuntoa ei ole vielä myyty, mutta uusi on jo ostettu. Bullet-lainassa koko lainapääoma maksetaan kerralla, mutta korkoa voidaan maksaa useamminkin.

Khalili ym. (2023, 41–42) kertovat bullet-lainan olevan yleinen rahoitusmuoto myös asuntoflippauksessa, eli asuntosijoitusstrategiassa, jossa ostetaan asunto ja remontoidaan se, jonka jälkeen tavoitteena on myydä asunto ostohintaa ja remontointikuluja korkeammalla hinnalla. Bullet-lainoja on kahta eri tyyppiä; tavallisessa bullet-lainassa laina-aikana maksetaan pelkkiä korkoja ja laina-ajan lopussa koko lainapääoma. ”Fullbullet”-tyyppisessä lainassa myös korkojen osuus maksetaan vasta laina-ajan päättyessä. Bullet-lainan hyötynä flippauskohteissa pidetään sen pieniä kuluja remonttiprojektin aikana.

2.6.6 Taloyhtiölaina

Oman henkilökohtaisen pankkilainan lisäksi asunnon oston voi rahoittaa osin myös taloyhtiölainalla. Taloyhtiölaina on nimensä mukaisesti taloyhtiön ottama laina joko asuinrakennuksen rakentamista tai remontointia varten. Asuntojen omistajat maksavat asuntoonsa kohdistuvaa osuutta taloyhtiölainasta ja sen korosta taloyhtiölle. Teknisesti asunnot omistaa taloyhtiö, ja ”asunnon omistaja” omistaa kyseisen asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeet. Viime kädessä ”asunnon omistajan” mahdollisen maksukyvyttömyyden osuessa kohdalle taloyhtiö ja kaikki sen osakkaat ovat kuitenkin kollektiivisessa vastuussa yhtiölainan takaisinmaksusta huolimatta siitä, minkä asunnon/asuntojen hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin lainaosuus kohdistuu.

Rakennusaikaisten taloyhtiölainojen suosio kasvoi räjähdysmäisesti asuntojen vuokraus- ja myyntipalveluja tarjoavan Vuokraturva Oy:n nykyisen toimitusjohtaja Timo Metsolan keksittyä vuonna 2013, että muuttamalla taloyhtiölainojen lyhennysten kirjanpitotavan tulouttamiseksi perinteisen rahastoinnin sijaan ovat paitsi lainan korot myös lyhennykset vuokranantajalle verovähennyskelpoisia (Kortelainen 2021). Vaikka julkisessa keskustelussa usein painotetaan asuntosijoittajien saamaa veroetua, Huru ja Kaarto (2021, 208) muistuttavat, että taloyhtiölainan lyhennysten kirjanpito-käsittelyn ansiosta vuokranantajat voivat siirtää sijoitustuottonsaa verottamista tulevaisuuteen, eivät

vapautua tuottojen verotuksesta kokonaan. Sijoitusasunnon myynnin yhteydessä sijoittaja maksaa luovutusvoittoveroa myyntihinnan ja omarahoitusosuuden välisestä mahdollisesta myyntivoitosta.

Uudiskohteissa yhtiölainan osuus velattomasta myyntihinnasta on ollut jopa 70 % ja yhtiölainaeh-toihin on viimeisen vuosikymmenen aikana usein kirjattu 2–4 vuoden lyhennysvapaa, jonka aikana lainasta on maksettu ainoastaan korkoja (Lahti 2021). Etenkin nollakorkoaikana korkean yhtiölai-nan ja lyhennysvapaan yhdistelmä mahdollisti asuntosijoittajille positiivisen kassavirran ja taloudel-lisen puskurin keräämisen. Samalla asumisen tai sijoitusasunnon omistamisen kustannukset hel-posti hämärtyivät, ja etenkin korkotason noustua vuonna 2022 Venäjän aloittaman sodan aiheutta-man inflaation myötä taloyhtiölainalla asunnon ostamisen rahoittanut saattoi yllättyä äkillisesti ra-justi nousseista rahoitusvastikkeistaan. Vuonna 2023 astui voimaan uusi lainsäädäntö, joka rajoit-taa uudiskohteiden yhtiölainan osuudeksi enimmillään 60 prosenttia. Taloyhtiölainan lyhennysva-paa rajattiin samalla maksimissaan 12 kuukaudeksi ensimmäisten viiden vuoden aikana (Huhtinen 2023).

Jälkeenpäin uudiskohteiden yhtiölainojen ”isä” Metsola on niiden arvaamattomien seurausten takia julkisesti katunut keksintöään (Kortelainen 2021) ja vuonna 2023 oli jo valmis luopumaan niistä ko-konaan (Kuokkanen 2023). Rakennusalan jo romahdettua korkean inflaation ja korkojen nousun seurauksena joutuisivat rakennusyhtiöt kuitenkin entistä suurempaan pulaan rahoituskeinojen yhä kavetessa, joten luultavasti taloyhtiölainojen määrän kiristäminen on kansantaloudellisesti järke-vämpi keino hillitä niihin liittyviä riskejä.

3 Joukkoliikenteen hankkeet ja asuntomarkkinat

3.1 MAL-sopimukset

Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimukset solmitaan valtion ja Suomen suurimpien kaupunkiseutujen kesken. Sopimuksissa määritellään tahojen yhteiset tavoitteet ja toimenpiteet seutujen asuntotuotannolle ja kestävästä yhdyskuntarakenteesta sekä liikennejärjestelmän pitkäjänteiselle kehittämiselle. (Ympäristöministeriö s.a.)

Jalkanen, Kajaste, Kauppinen, Pakkala & Rosengren (2017, 51) kertovat valtion sitoutuvan MAL-sopimuksissa osallistumaan liikenne- ja muiden infrastruktuurihankkeiden kehitystoimien rahoitukseen, kun taas kunnat sitoutuvat paitsi omalta osaltaan rahoittamaan näitä hankkeita, myös edistämään erityisesti kohtuuhintaista asuntorakentamista. Friipyölin, Pätyksen, Rehusen & Tiitun (2023, 10) mukaan MAL-sopimusten tavoitteena on ohjata kaavoituksella asumisen, työpaikkojen ja palvelujen sijoittuminen niin, että kestävien valintojen tekeminen näiden välillä liikkumisen osalta on mahdollista.

Valtion ja Helsingin seudun välisessä MAL-sopimuksessa vuosille 2016–2019 sovittiin, että valtio osallistuu Raide-Jokerin toteuttamiseen vuosien 2017–2019 aikana 30 prosentilla kustannuksista, kuitenkin enintään 84 miljoonalla eurolla (Ympäristöministeriö 2016, 6). Raide-Jokerin hankesuunnitelmassa sovittiin loppujen kustannusten kohdistuvan Helsingin (65 %) ja Espoon (35 %) kaupungeille radan pituuden suhteessa (Raide-Jokeri 2015).

3.2 Yleistä MAL-sopimusten vaikutuksesta asuntomarkkinoihin

Väestömäärän kasvaessa nykyinen asuntomäärä Helsingin seudulla ei tule riittämään tulevaisuudessa. Kasvavilla seuduilla tarvitaan uutta asuntorakentamista. MAL-hankkeiden myötä kaupungit sitoutuvat kaavoittamaan ja rakentamaan uusia asuntoja, mikä osaltaan hillitsee kasvavilla alueilla tyypillisesti tapahtuvaa asuntojen hintojen nousua. Toisaalta alueiden saavutettavuutta parantavilla raideliikenneinvestoinneilla on tapana vaikuttaa niiden alueella sijaitsevien asuntojen hintoihin positiivisesti.

Aalto-yliopiston kiinteistötalouden apulaisprofessori Oskari Harjusen arvion mukaan uusien raideliikennehankkeiden tärkein vaikutus asuntomarkkinoihin johtuu erityisesti siitä, että kalliin raideinvestoinnin myötä kaupunki sitoutuu kehittämään raidelinjan varrella olevia alueita (Saarinen 2022).

Ympäristöministeriön julkaisemassa MAL-sopimusten vaikuttavuuden seurantakatsauksessa kerrotaan suurimman osan vuonna 2021 Helsingin seudulla valmistuneista asunnoista sijoittuneen keskustan reunavyöhykkeelle. Tampereen ja Kuopion seuduilla suurin osa uusista asunnoista

valmistui intensiiviselle joukkoliikennevyöhykkeelle, kun taas Turun, Oulun, Lahden ja Jyväskylän seuduilla autoiluvyöhykkeille. Toisaalta myös suurin osa Helsingin seudun työpaikoista sijoittui keskustan reunavyöhykkeille. Katsauksessa mainitaan tulevaisuuden tavoitteeksi kehittää Tilastokeskuksen tuottamia tilastoja niin, että asuntojen hintojen ja vuokratason kehitystä voisi seurata myös MAL-seuduittain (Friipyöli ym. 2023, 10, 14, 53).

3.3 Aiemmat tutkimukset Raide-Jokerin vaikutuksista asuntomarkkinoihin

Raide-Jokerin vaikutuksia asuntomarkkinaan ovat tutkineet aiemmin ainakin Turun yliopiston väitöskirjatutkija Eetu Kauria sekä Neera Virtanen Haaga-Helialle tekemässään opinnäytetyössä (2021).

Kauria (2021, 50) tutki asuntojen hintoja runkolinjabussi 550:n operoinnin alusta alkaen vuosien 2003–2019 ajalta, ja totesi tutkimuksessaan asuntojen hintojen nousseen Raide-Jokerin vaikutusalueella noin 5 prosenttia vertailualueita enemmän. Virtasen (2021, 54–55) työssä tutkittiin vanhojen kerrostaloasuntojen hintoja ja kauppamääriä vuosilta 2015–2020. Tutkimuksessa selvisi radanvarren kauppamäärien suhteellisen muutoksen ylittävän kyseisellä aikavälillä pääkaupunkiseudun, Helsingin ja Espoon kauppamäärämuutokset selkeästi. Asuntojen hinnat olivat kehittyneet melko samassa suhteessa Helsingin ja Espoon keskimääräisiin neliöhintoihin nähden vuoteen 2019 asti. Vuodesta 2019 vuoteen 2020 radanvarren hinnat kuitenkin nousivat selkeästi Helsingin ja Espoon keskiarvohintoja enemmän.

Onkin mielenkiintoista nähdä, miten hinnat ja kauppamäärät ovat käyttäytyneet näiden tutkimusten ja Raide-Jokerin radan valmistumisen jälkeen. Vuoden 2020 jälkeen radan valmistumisen lisäksi asuntomarkkinoilla on tapahtunut suuria muutoksia sekä hinnoissa että kauppamäärissä etenkin korkojen nousun myötä. Tässä opinnäytetyössä pyritään selvittämään, miten hinnat ja kauppamäärät Raide-Jokerin reitillä ovat kehittyneet radan valmistumisen ja markkinamuutosten aikana suhteessa vertailualueisiin. On kuitenkin huomioitava, että tietosuojajasyistä aiempien tutkimusten jälkeen Tilastokeskus muutti osittain tilastojensa julkaisutapaa. Vuoden 2021 ennakkotietojen jälkeen hintatilastoja ei ole enää julkaistu postinumeroalueittain kaikenkokoisista kerrostaloasunnoista yhteensä. Tämän takia aiemmat tutkimukset ja tämän opinnäytetyön tutkimusosuus eivät ole kaikilta osin täysin vertailukelpoisia.

4 Tutkimuksen toteutus ja tulokset

Tämän tutkimuksen tarkoitus on selvittää, miten kerrostaloasuntojen hinnat ja kauppamäärät ovat kehittyneet Raide-Jokerin radan varrella ratahankkeen eri vaiheissa ja suhteessa Helsingin ja Espoon sekä näiden kalleusluokittelun mukaisiin osa-alueisiin (liitteet 3 ja 4). Raide-Jokerin alueelle on laskettu mukaan ne postinumeroalueet, jotka sijaitsevat maksimissaan 800 metrin päässä Raide-Jokerin pysäkiltä (liite 2). Tutkimus on määrällinen eli kvantitatiivinen, ja se alkaa vuodesta 2015, jolloin Raide-Jokerin hankesuunnitelma laadittiin, kulkee radan rakennusvuosien 2019–2022 läpi ja päättyy vuoteen 2023, jolloin matkustajaliikennöinti radalla aloitettiin. Tutkimuksessa tarkastellaan Raide-Jokerin varren toteutuneita vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhintoja ja kauppamääriä niin yleisesti kuin yksiöiden, kaksioiden sekä kolmioiden ja niitä suurempien asuntojen (myöhemmin ”kolmiot+”) osalta ja verrataan hintoja ja niiden kehitystä koko pääkaupunkiseudun, Helsingin ja Espoon sekä kaupunkien Raide-Jokerin varrella sijaitsevien osa-alueiden keskihintoihin. Tutkimuksessa selvitetään myös Raide-Jokerin varrella sijaitsevien postinumeroalueiden välistä eroavaisuuksia hinnoissa ja asuntokaupoissa.

Tutkimuksessa tarkastellaan hintojen ja kauppamäärien kehitystä pääasiassa vuosittain. Yleistä hintakehitystä ja kauppamääriä tarkastellaan pintapuolisesti myös kvartaaleittain. Yksityiskohtaisemmin neljännesvuositasolla tapahtuvaa vertailua ei tehdä, sillä hintatietoja puuttuu etenkin kvartaalikohtaisista tilastoista. Aineistona käytetään Tilastokeskuksen julkaisemaa dataa vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräisistä neliöhinnoista ja kauppamääristä kaupungeittain, kaupunkien osa-alueittain ja postinumeroalueittain (liitteet 5–10). Radanvarren hinnat ja kauppamäärät on saatu postinumerokohtaisesta tilastosta suodattamalla niihin näkyviin kyseiset alueet.

Tilastokeskuksen hintatilastot eivät sisällä kauppoja, joista puuttuu kauppahinta- tai pinta-alatieto, tai hinta on poikkeuksellisen alhainen tai korkea esimerkiksi sukulaiskaupan tai tallennusvirheen vuoksi. Vanhojen osakeasuntojen hintoihin ei ole sisällytetty hintasäänneltyjä HITAS-asuntoja. Tietosuojasyistä Tilastokeskuksen tuottamista tilastoista on lisäksi peitetty hintatiedot, mikäli tietoja on niin vähän, että niistä voisi saada selville yksittäisen asunnon myyntihinnan tai yksittäisen asunto-osakeyhtiön tilinpäätöstietoja. Nämä hintatilastoista poistetut asuntokaupat ovat kuitenkin mukana asuntokauppojen lukumäärissä. (Tilastokeskus 2024d.)

Joillain tutkimuksen kaupunkien osa-alueilla ja postinumeroalueilla ei ole joinain tai minään ajanjaksoina tehty kerrostaloasuntokauppoja ollenkaan tai riittävästi, jotta hintatiedot olisivat julkisia, tai tietoja on salattu muusta syystä. Jotkin radan varrelle sijoittuvista alueista ovat pientalo- tai vuokra-asuntovaltaisia alueita, joten on loogista, ettei niillä ole tehty riittävästi kauppoja vanhoista kerrostaloasunnoista. Raide-Jokerin alueen keskihinnat on tätä tutkimusta varten laskettu painotettuna keskiarvona kaikesta käytettävissä olevasta postinumerokohtaisesta tiedosta. Koska

kauppamäärätilastoissa on ilmoitettu myös kaupat, joiden hintatiedot on peitetty, on nämä kauppamäärät poistettu painotetun keskiarvon laskennasta. Koska joiltakin alueilta hintatiedot puuttuvat joiltakin tai kaikilta vuosilta ja joidenkin tai kaikkien huonelukukohtaisten asuntotyypin kohdalta, eivät nämä painotetut keskiarvot kuvaa täsmällisesti alueen keskihintoja.

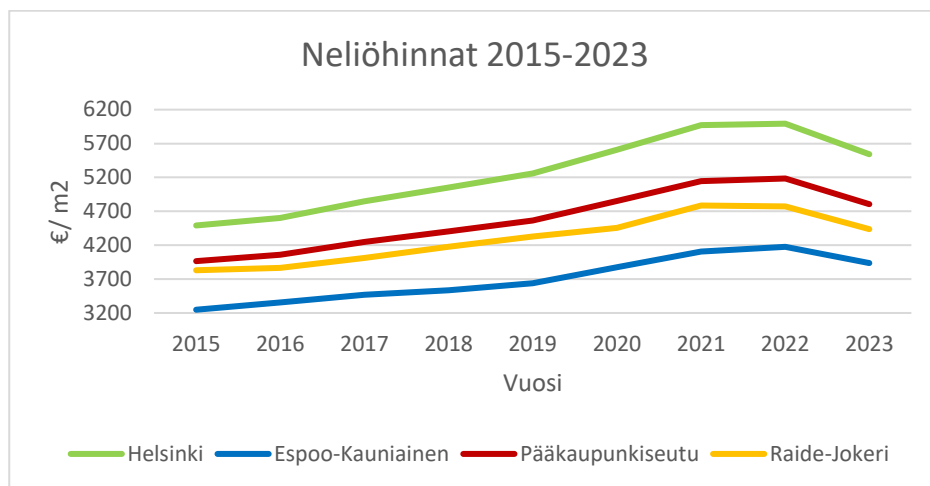
Koska osassa Tilastokeskuksen tilastoista Kauniainen on sisällytetty Espooseen, käytetään tutkimuksessa alueiden hinta- ja kauppamäärien vertailussa vertailukohteena Espoon sijaan Espoon ja Kauniaisen yhdistelmää Espoo-Kauniaista. Tekstin sujuvoittamiseksi puhutaan kuitenkin Espoosta.

Tilastokeskuksen tilastot on siirretty Exceliin tietojen suodattamisen ja vertailun helpottamiseksi. Neliöhintojen ja kauppamäärien muutokset edellisestä vertailu- ja aloitusajanjaksosta on laskettu prosentuaalisesti. Tutkimuksen seuraamisen helpottamiseksi tilastoista esitetään havainnollistavia kuvioita ja taulukoita.

4.1 Yleinen hintakehitys

Tässä luvussa tutkitaan vanhojen kerrostaloasuntojen yleistä hintakehitystä, joka sisältää sekä yksiöiden, kaksioiden että kolmioiden+ hinnat. Vuoden 2021 ennakkotilastoihin asti Tilastokeskus julkaisi neliöhintatietoja postinnumeroalueittain eriteltynä kerrostaloasuntojen koon mukaan sekä kootusti kaikkien kerrostaloasuntojen keskihinnosta yhteensä. Vuoden 2022 hinnoista alkaen postinumerokohtaisia hintatilastoja on julkaistu ainoastaan asunnon huoneluvun mukaan, ei enää kootusti kaikista kerrostaloasunnoista yhteensä. Näin ollen Raide-Jokerin postinnumeroalueilta ei ole valmiista hintatilastoa kaikkien kerrostaloasuntojen keskineliöhinnoista yhteensä. Tämän takia kaiken kokoisten asuntojen keskihinnat on laskettu painotettuna keskiarvona niistä hinnoista, jotka ovat saatavilla sekä niihin liittyvistä kauppamääristä. Koska lähdeaineisto on osin puutteellinen, on otettava huomioon, että Raide-Jokerin ja muiden alueiden hintatiedot eivät ole täysin vertailukelpoisia keskenään. Vaikka vuoden 2021 ennakkotilastoihin asti Raide-Jokerin radanvarren hinnoista on olemassa tarkemmat tilastot, alueen vuositasovertailun mahdollistamiseksi käytetään kaikkien vuosien kohdalla tutkimusta varten laskettuja painotettuja keskiarvoja.

Myös Helsingin osa-alueiden julkaistuissa tilastossa on puutteita; Helsinki 1 ja Helsinki 3 -osa-alueiden yksiöiden hintatilastot on piilotettu kaikilta tarkasteluajanjakson vuosilta, joka puolestaan on johtanut myös kyseisten alueiden kerrostaloasuntojen ”yhteensä”-tilaston salaamiseen. Raide-Jokerin postinnumeroalueet sijaitsevat Helsingissä 2-, 3- ja 4-alueilla. Koska Helsinki 3 -osa-alueen hinnoista ei ole yhteenlaskettua keskiarvoa, jätän tämän alueen pois vertailusta. Espoon osa-alueista Raide-Jokerin radan varrelle osuu osa-alueet 1 ja 2, joten Espoo 3 on jätetty tämän tutkimuksen ulkopuolelle, kuten Helsinki 1 -osa-aluekin.



Kuvio 4. Yleinen hintakehitys radanvarrella, Helsingissä, Espoossa ja pääkaupunkiseudulla

Kuvio 4 näyttää yleisen hintakehityksen Raide-Jokerin radan varrella, Helsingissä, Espoossa ja pääkaupunkiseudulla. Kuvioista huomataan, kuinka radanvarren hinnat nousivat suhteellisen samaan tahtiin koko pääkaupunkiseudun hintojen kanssa vuoteen 2019 asti, mutta vuoden 2020 hintakehityksessä radanvarsi jäi muiden alueiden jalkoihin hitaammalla kasvullaan. Vuonna 2021 radanvarren hinnoissa nähtiin suurempi vuosinousu kuin muilla alueilla, mutta hinnat kääntyivät laskuun jo 2022, kun muilla alueilla ne vielä nousivat hieman ennen seuraavan vuoden romahdusta.

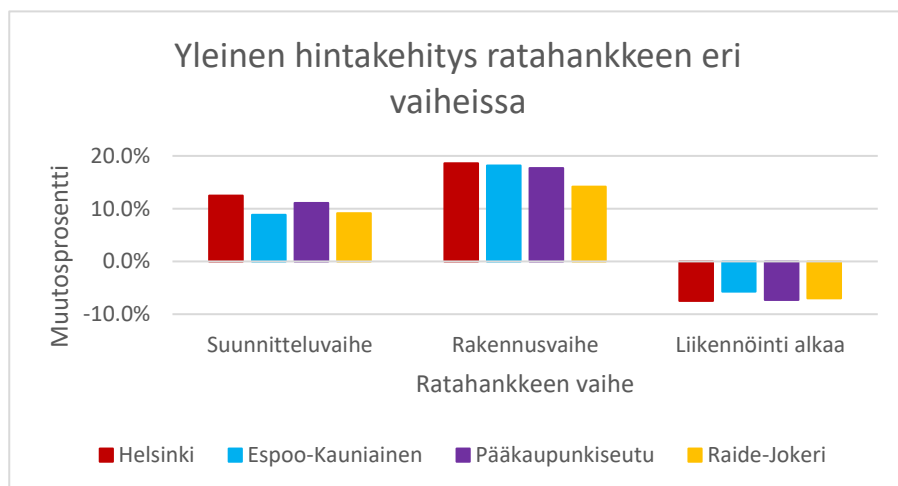
Taulukko 1. Keskineliöhinnat vuosina 2015 – 2023

Alue	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Muutos 2015–2023
Helsinki	4491	4602	4848	5052	5257	5608	5972	5993	5543	23.4 %
Helsinki 2	4888	5028	5305	5592	5808	6168	6504	6554	6027	23.3 %
Helsinki 4	2705	2686	2768	2766	2862	2916	3080	3105	2902	7.3 %
Espoo-Kauniainen	3248	3357	3468	3534	3640	3875	4106	4176	3938	21.2 %
Espoo-Kauniainen 1	3929	4084	4256	4381	4517	4829	5159	5245	4945	25.9 %
Espoo-Kauniainen 2	3464	3594	3687	3789	3983	4011	4288	4184	4012	15.8 %
Pääkaupunkiseutu	3965	4061	4249	4404	4566	4851	5144	5184	4804	21.2 %
Raide-Jokeri	3830	3865	4010	4179	4327	4454	4785	4772	4438	15.9 %

Taulukossa 1 nähdään paitsi radanvarren postinumeroalueiden, pääkaupunkiseudun ja kaupunkien, myös Raide-Jokerin varrella sijaitsevien kaupunkien osa-alueiden keskineliöhinnat vuosina 2015–2023. Kerrostaloasuntojen keskineliöhinnat nousivat pääkaupunkiseudulla vuosien 2015 ja 2023 välisenä aikana 3965 eurosta 4804 euroon, eli n. 21,2 %. Korkeimmillaan pääkaupunkiseudun hinnat olivat vuonna 2022, jolloin keskineliöhinnat olivat 5184 euroa. Koko Helsingin alueella hinnat nousivat tarkastelujaksolla 23,4 %, 4491 eurosta 5543 euroon eli hintojen nousu oli keskimäärin 1052 €/ m². Kalleimmillaan Helsingin hinnat olivat niin ikään vuonna 2022, jolloin

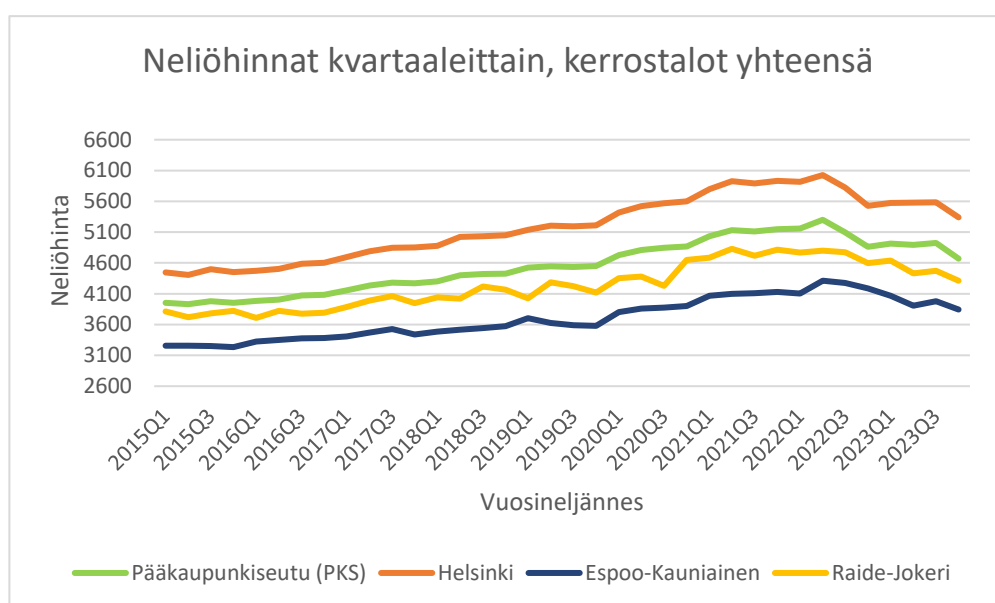
kaupungin keskineliöhinta oli 6554 euroa. Koko Espoon keskineliöhinta vuonna 2015 oli 3248 €/m². Vuoteen 2023 hinnat nousivat 21,2 prosentilla 3938 euroon. Radanvarrella vuoden 2015 keskineliöhinta oli 3830 euroa ja vuonna 2023 se oli 4438 euroa. Hinnat nousivat 608 €/m², prosentteina hinnannousu oli 15,9 %. Korkeimmillaan Raide-Jokerin varren hinnat olivat vuonna 2021, jolloin keskineliöhinta oli 4785 euroa. Radanvarren hintakehitys koko tarkasteluajanjaksolla oli siis 5,3–7,5 prosenttiyksikköä Espoota, Helsinkiä ja koko pääkaupunkiseutua heikompi.

Kaupunkien osa-alueiden kohdalla nähdään selkeitä eroja niin Helsingissä kuin Espossakin. Helsingin toiseksi kalleimmalla osa-alueella (Helsinki 2) hinnat nousivat 23,3 prosenttia 4888 eurosta 6027 euroon neliöltä, kun kaupungin halvimman osa-alueen (Helsinki 4) hinnannousu oli 7,3 %, 2705 eurosta 2902 euroon. Myös Espoon alueella on nähtävissä hintojen eriytymistä tarkastelujakson aikana. Espoo 1 -osa-alueella keskihinnat olivat 3929 €/m² vuonna 2015, nousua vuoden 2023 hintaan (4945 €/m²) kertyi 25,9 %. Espoo 2 -alueella hinnat nousivat selvästi maltillisemmin, 15,8 %, 3464 eurosta 4012 euroon. Espoo 2 -alueella hinnat olivat korkeimmillaan vuonna 2021, jolloin keskineliöhinta oli 4288 €/m². Radanvarra ja Espoo 2 -osa-alueita lukuun ottamatta kaikilla alueilla keskimääräiset hinnat olivat korkeimmillaan vuonna 2022, jonka jälkeen ne laskivat kaikilla alueilla 4–8 %. Verratessa radanvarren hintakehitystä kaupunkien osa-alueiden kehitykseen huomataan radanvarren hintojen kehittyneen 7,4–10,0 prosenttiyksikköä kaupunkien kalleimpia vertailualueita heikommin, ja Helsingin halvimpaan alueeseen nähden 8,6 prosenttiyksikköä paremmin. Radanvarren ja Espoo 2:n välillä nähtiin vain 0,1 prosenttiyksikön ero radanvarren hyväksi. Helsinki 3 -osa-alueen, jolle suuri osa radanvarren postinumeroalueista sijoittuu, keskihinnat eivät ole julkisia, joten radanvarren hintojen vertaaminen niihin ei ole mahdollista. Kokonaisuudessaan radanvarren hinnat nousivat tarkasteluajanjaksolla selvästi vähemmän kuin kaupunkien ja pääkaupunkiseudun hinnat.



Kuvio 5. Kaikkien vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys ratahankkeen eri vaiheissa

Kuviossa 5 tarkastellaan yleistä hintakehitystä Raide-Jokeri-hankkeen eri vaiheissa radanvarrella, kaupungeissa sekä pääkaupunkiseudulla. Suunnitteluvaiheessa (2015–2018) hinnat nousivat eniten Helsingissä, jossa nousua kertyi 12,5 %. Koko pääkaupunkiseudun hintakehitys oli +11,1 % ja Espoossa 8,8 %. Radanvarrella hinnat nousivat 9,1 %, eli hieman Espoon hintojen nousua enemmän, mutta selvästi Helsingin ja pääkaupunkiseudun kehitystä vähemmän. Rakennusvaiheessa (2018–2022) radanvarren hinnat jäivät muiden alueiden kehityksestä selvästi. Muiden alueiden hintakehitys asettui 17,7–18,6 % välille, kun radanvarrella hinnat nousivat 14,2 %. Radan valmistumisen ja liikennöinnin aloittamisen aikaan (2022–2023) radanvarren hinnat laskivat 7,0 %. Helsingissä (-7,5 %) ja pääkaupunkiseudulla (-7,3 %) hinnat laskivat hieman radan vartta enemmän, ja Espoossa (-5,7 %) reilun prosenttiyksikön radan vartta vähemmän.

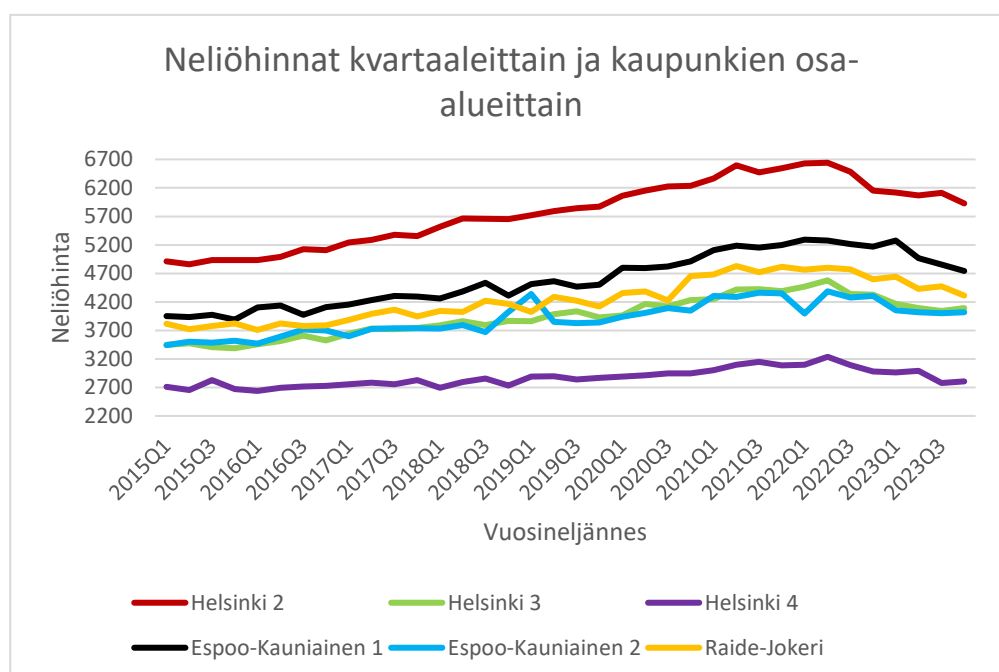


Kuvio 6. Hintakehitys pääkaupunkiseudulla, kaupungeissa ja radanvarrella neljännesvuosittain

Neljännesvuosittain hintojen kehitystä tarkasteltaessa huomataan kuviossa 6, kuinka Helsingissä hinnat nousivat pieniä notkahduksia lukuun ottamatta aina vuoden 2021 toiselle neljännekselle asti. Tätä seurasi tasaisempi vuosi, ja vuoden 2022 toisen neljänneksen hintahuipun jälkeen nähdään, kuinka koko asuntomarkkinoilla alkoi laskukausi Venäjän Ukrainassa aloittaman sodan myötä. Pääkaupunkiseudun hinnat kehittyivät pitkälti samassa suhteessa Helsingin hintojen kanssa. Espoossa hintojen muutokset ajanjaksolla olivat pienempiä. Kuviossa näkyy Espoon hinnoissa ajoittaista pientä laskua esimerkiksi vuoden 2019 aikana. Vaikka muutokset ovat pienempiä molempiin suuntiin, on yleinen kehitys suhteellisesti samassa linjassa Helsingin ja koko pääkaupunkiseudun kanssa. Raide-Jokerin reitin varrella kvartaalien väliset muutokset olivat suurempia etenkin vuoden 2018 toisesta kvartaalista vuoden 2020 viimeiseen kvartaaliin. Radanvarren hinnat olivat korkeimmillaan vuoden 2021 toisessa kvartaalissa, kun muilla alueilla hinnat saavuttivat

huippunsa vasta vuotta myöhemmin. On kuitenkin huomioitava, että radanvarren painotetut keskihinnat on laskettu niistä hinnoista, jotka on julkaistu. Kuten vuosittaisten hintatilastojen, myös ja erityisesti neljännesvuosikohtaisissa tilastoissa on useita aukkoja kauppojen vähäisen määrän tai jonkin muun syyn takia, eivätkä radanvarren keskihinnat ole täysin luotettavia.

Vuoden 2015 ensimmäisen ja vuoden 2023 viimeisen neljänneksen välinen kehitys Helsingissä oli 20,2 %, Espoossa ja koko pääkaupunkiseudulla molemmissa 18,1 %. Radanvarrella ensimmäisen ja viimeisen tarkastelukvartaalin välinen muutos oli selkeästi pienempi, 13,1 %. Vuoden 2023 kolmannella neljänneksellä kaikilla alueilla hinnoissa nähtiin pieni nousu, kun taas vuoden viimeisellä neljänneksellä hinnat kääntyivät takaisin laskuun.



Kuvio 7. Hintakehitys kaupunkien osa-alueilla ja radanvarrella kvartaaleittain 2015Q1–2023Q4

Vertailtaessa radanvarren ja sille sijoittuvien kaupunkien osa-alueiden hintoja neljännesvuosittain huomataan kuvioista 7, että myös kaikilla kaupunkien osa-alueilla hintojen huiput nähtiin radanvarren huippua myöhemmin. Espoo 2 -osa-alueen hintojen muutokset eroavat muista alueista selkeästi. Vuoden 2018 lopusta vuoden 2019 alkuun hinnat nousivat kahden kvartaalin kuluessa 3668 eurosta 4340 euroon neliöltä, joka vastaa 18,3 prosentin nousua. Seuraavaan kvartaaliin tultaessa hinnat laskivat tästä 11,2 prosentilla. Vuoden 2022 ensimmäisen kvartaalin kohdalla saman alueen hinnat laskivat 8,2 prosentilla, mutta nousivat heti seuraavassa kvartaalissa 9,8 prosenttia.

Kaikkien alueiden suurin yksittäinen kvartaalikohtainen hintojen nousu nähtiin Raide-Jokerin radanvarrella vuoden 2020 viimeisellä vuosineljänneksellä. Tällöin hinnat nousivat 10 prosenttia

edellisestä kvartaalista. Radanvarren suurin kvartaalikohtainen lasku tapahtui vuoden 2023 toisella vuosineljänneksellä, jolloin hinnat laskivat 4,6 prosenttia. Kaupunkien osa-alueilla suurimmat hintojen laskut olivat Espoo 2:n 11,2 prosentin pudotusta vuoden 2019 toisen kvartaalin ja Helsinki 4:n vuoden 2023 kolmannen neljänneksen 7,2 prosentin laskua lukuun ottamatta hieman yli 5 %.

Raide-Jokerin radanvarsi muodostuu 30 postinumeroalueesta (liite 2), joiden hintoja ja hintakehitystä tarkastellaan huonelukukohtaisesti seuraavissa luvuissa. Koska kaikenkokoisten asuntojen keskihintoja ei ole julkaistu postinumeroalueittain, ja pienemmissä asunnoissa on tyypillisesti isompia asuntoja korkeammat neliöhinnat, ja erityisesti yksiöiden osalta radanvarren postinumeroalueilta puuttuu hintatietoja, ei alueiden välinen vertailu kaiken kokoisten asuntojen kohdalla ole relevanttia. Joiltakin alueilta on julkaistu ainoastaan kolmioiden+ hinnat, joten tällaisten alueiden hintojen vertailu sellaisten alueiden hintoihin, joilta on julkaistu kaikkien tai pelkästään pienempien asuntojen hinnat, ei antaisi oikeaa kuvaa hinnoista tai niiden kehityksestä.

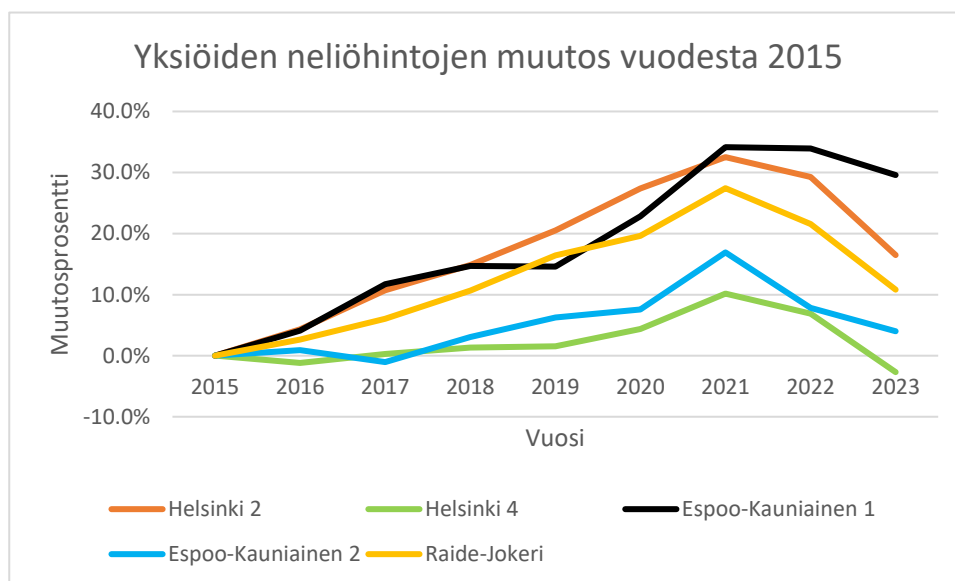
4.1.1 Yksiöiden hintakehitys

Raide-Jokerin alueen yksiöiden hintatiedot puuttuvat usealla postinumeroalueella kaikilta tai lähes kaikilta vuosilta. Kuusisaari – Lehtisaaren, Veräjämäen, Laajalahden, Otaniemen ja Mankkaan kohdalla kauppvoja on ollut niin vähän, että hintatietoja ei ole julkaistu miltään vuodelta. Länsi-Pakilan yksiöistä hintatilastot on julkaistu vain vuodelta 2019. Lisäksi Pikku Huopalahden, Koskelan, Metsälä - Etelä-Oulunkylän, Viikin, Myllypuron ja Itäkeskus - Marjaniemen alueilla hintatiedot on julkaistu vain 2–4 vuodelta tarkasteluajanjaksolla. Vuoden 2015 tilastosta hintatiedot puuttuvat 8 postinumeroalueelta. Vuoden 2023 hintatietoja ei ole saatavilla 14 alueelta. Yhteensä Raide-Jokerin reitin varrella on 30 postinumeroaluetta, joilla on asutusta. Yksiöiden hintatilastot ovat siis erityisesti vuoden 2023 osalta hyvin puutteelliset, eivätkä siten anna täydellistä kuvaa koko radanvarren hintakehityksestä.

Taulukko 2. Yksiöiden keskineliöhinnat

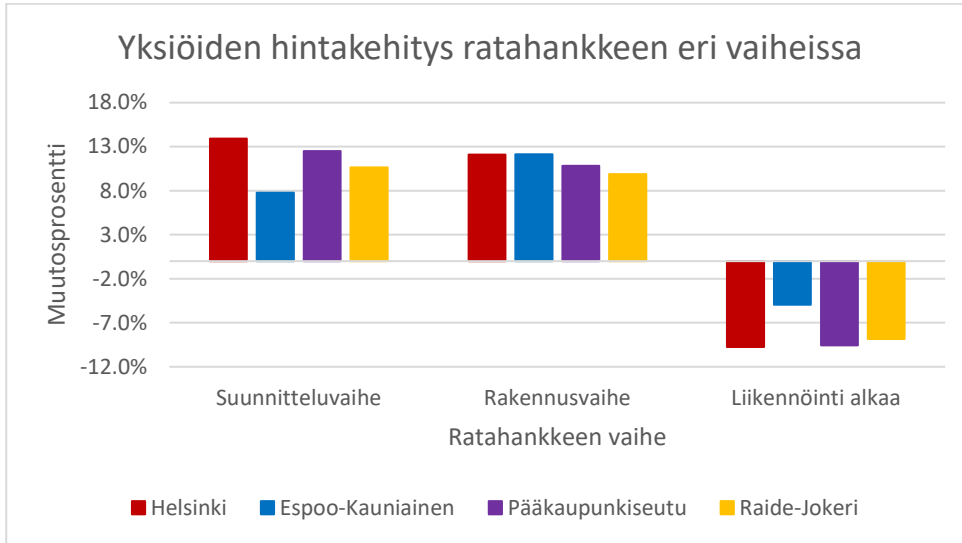
Alue	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Muutos 2015–2023
Helsinki	5439	5660	5967	6196	6445	6833	7125	6945	6267	15.2%
Helsinki 2	5464	5699	6050	6276	6585	6961	7241	7063	6365	16.5%
Helsinki 4	3866	3820	3876	3918	3926	4035	4259	4132	3762	-2.7%
Espoo-Kauniainen	3959	4087	4171	4266	4296	4590	4952	4784	4548	14.9%
Espoo-Kauniainen 1	4398	4578	4913	5045	5040	5401	5900	5891	5700	29.6%
Espoo-Kauniainen 2	4392	4433	4346	4526	4666	4725	5135	4735	4567	4.0%
Pääkaupunkiseutu	5031	5214	5470	5660	5864	6148	6421	6273	5672	12.7%
Raide-Jokeri	4602	4723	4881	5092	5360	5505	5865	5595	5100	10.8%

Yksiöiden hintakehityksessä nähdään suuria alueellisia eroja. Taulukko 2 kuvaa kaupunkien ja alueiden keskihinnat vuosina 2015–2023 sekä hintojen muutosprosentin vuosien 2015 ja 2023 välillä. Helsinki 4 -alueella hinnat laskivat kyseisenä ajanjaksona 2,7 %, kun taas Espoo 1 -alueella hinnat nousivat lähes 30 prosenttia. Helsinki 2 -alueella hinnat nousivat 16,5 %, joten eroa Helsinki 4:n hintakehitykseen on yli 19 prosenttiyksikköä. Espoo 1 ja 2 -alueiden välillä eroa hintakehityksessä on tätäkin enemmän, 25,6 prosenttiyksikköä. Raide-Jokerin varrella hinnat nousivat vuosien 2015 ja 2023 välillä 10,8 prosenttia. Helsingissä ja Esossa keskineliöhinnat nousivat hieman yli 4 prosenttiyksikköä enemmän kuin radanvarrella. Koko pääkaupunkiseudun yksiöiden hintakehitys oli 1,9 prosenttiyksikköä radanvarrtta parempi.



Kuvio 8. Yksiöiden neliöhintojen muutos vuodesta 2015 vuoteen 2023 kaupunkien osa-alueilla ja radanvarrella

Kuviossa 8 kuvataan neliöhintojen muutokset kaupunkien osa-alueilla sekä radanvarrella vuodesta 2015 vuoteen 2023. Kuvion selkeyden vuoksi siitä on jätetty pois Helsinki, Espoo ja koko pääkaupunkiseutu. Kuviosta erottuu erityisesti Espoo 1 -osa-alueen vuodesta 2019 alkanut hintojen harppaus ja muita alueita selkeästi laimeampi hintojen lasku vuodesta 2021 vuoteen 2023. Raide-Jokerin varren hintakehityksen käyrä kulkee melko samassa linjassa Helsinki 2 -osa-alueen kanssa: nousu oli suhteellisen suoraviivaista vuoteen 2021 asti, jonka jälkeen hinnat laskivat selvästi. Halvimmilla alueilla (Helsinki 4 ja Espoo 2) hintojen nousu oli selkeästi muita alueita pienempää, mutta hinnat laskivat Helsinki 4 -alueella samassa tahdissa muiden Helsingin alueiden kanssa, ja Espoo 2 -alueella huomattavasti Espoo 1 -aluetta enemmän.



Kuvio 9. Yksiöiden hintakehitys ratahankkeen eri vaiheissa

Yksiöiden osalta huomataan siis, että radanvarren (+10,6 %) hinnat kehittyivät Raide-Jokerin hankesuunnitelman tekemisestä radan rakentamisen aloitukseen (2015–2018) Helsingin hintakehitystä (+13,9 %) heikommin, mutta Espoon hintoja (+7,8 %) paremmin. Eroa molempiin oli noin 3 prosenttiyksikköä. Radan rakentamisen aikana (2018–2022) hinnat sen sijaan nousivat Helsingin ja Espoon alueilla yhtä paljon (+12,1 %), ja radanvarsi (+9,9 %) jäi hintakehityksessä niin Espoon, Helsingin kuin pääkaupunkiseudunkin (+10,8 %) jälkeen. Eroa vertailualueisiin oli siis n. 1–2 prosenttiyksikköä. Liikennöinnin aloittamisvuonna 2023 hinnat laskivat kaikilla alueilla. Espoon hinnat laskivat selvästi vähiten (-4,9 %), kun Helsingissä hintakehitys oli -9,8 %, pääkaupunkiseudulla -9,6 % ja radanvarrella -8,9 %. Radanvarsi pärjäsi siis lähes prosenttiyksikön verran Helsinkiä paremmin, mutta Espoota neljä prosenttiyksikköä huonommin. Kuvio 9 esittää nämä muutokset pylväskuviona.

Taulukko 2. Raide-Jokerin radanvarren yksiöiden kymmenen pienimmän ja kymmenen suurimman neliöhinnan postinumeroalueet vuosina 2015 ja 2023

Pienimmät neliöhinnat				Suurimmat neliöhinnat			
2015		2023		2015		2023	
Postinumero	€/ m2	Postinumero	€/ m2	Postinumero	€/ m2	Postinumero	€/ m2
00710 Pihlajamäki - Viikinmäki	3452	00900 Puotinharju	3560	00560 Toukola - Kumpula - Vanhakaupunki	5365	02100 Tapiola	6813
00920 Myllypuro	3773	00640 Oulunkylä - Patola	4174	00320 Etelä-Haaga	5238	00560 Toukola - Kumpula - Vanhakaupunki	5909
00820 Roihuvuori	3844	00710 Pihlajamäki - Viikinmäki	4301	00790 Viikki	5088	00320 Etelä-Haaga	5738
02600 Etelä-Lepävaara	3941	00820 Roihuvuori	4461	02110 Otsolahti	4923	00800 Länsi-Herttoniemi	5663

Pienimmät neliöhinnat				Suurimmat neliöhinnat			
2015		2023		2015		2023	
Postinumero	€/ m2	Postinumero	€/ m2	Postinumero	€/ m2	Postinumero	€/ m2
00620 Metsälä - Etelä-Oulunkylä	3977	02600 Etelä- Leppävaara	4552	00400 Pohjois- Haaga	4880	02110 Otsolahti	5648
00370 Reimarla	4135	00630 Maunula	4598	00350 Munkkivuori - Niemenmäki	4864	00350 Munkkivuori - Niemenmäki	5456
00900 Puotin- harju	4198	02650 Pohjois- Leppävaara	4624	00380 Pitäjänmäen yritysalue	4775	00300 Pikku Huopalahti	5258
00630 Maunula	4385	00360 Pajamäki	4662	02100 Tapiola	4718	00400 Pohjois-Haaga	5189
00640 Oulunkylä - Patola	4403	00400 Pohjois- Haaga	5189	02130 Pohjois-Ta- piola	4651	00360 Pajamäki	4662
02650 Pohjois- Leppävaara	4405	00300 Pikku Huopalahti	5258	00800 Länsi-Hertto- niemi	4594	02650 Pohjois-Leppä- vaara	4624
Keskiarvo	4051	Keskiarvo	4538	Keskiarvo	4910	Keskiarvo	5496

Seuraavaksi tarkastellaan yksiöiden hintakehitystä Raide-Jokerin postinumeroalueilla. Taulukossa 2 on kuvattu radanvarren yksiöiden pienimmät ja suurimmat neliöhinnat vuosilta 2015 ja 2023.

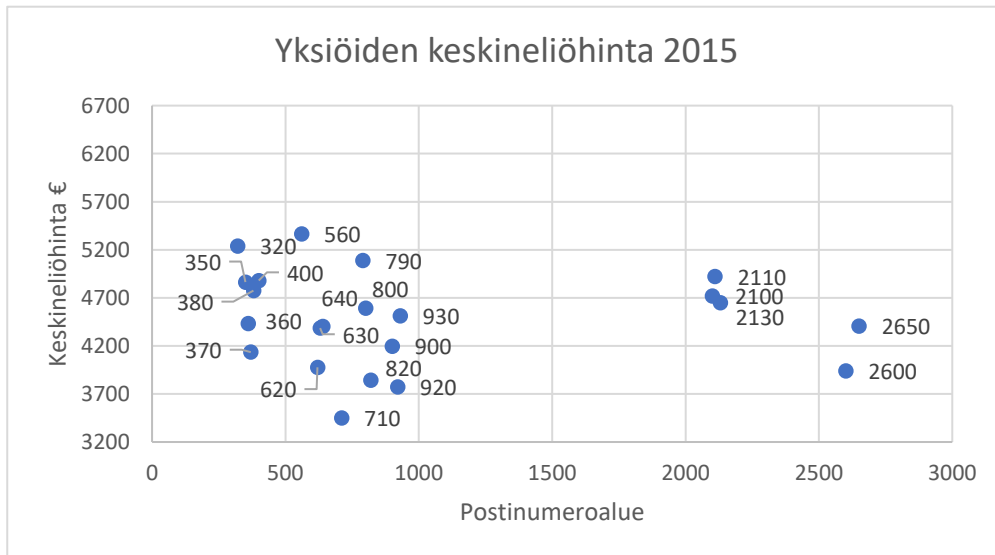
Vuonna 2015 halvimpana olleen Pihlajamäen postinumeroalueella yksiöiden hinnat nousivat tarkastelujaksolla 849 eurolla eli lähes 25 prosenttia. Sen sijaan vuoden 2023 halvimmat yksiöt löytyivät Puotinharjusta, jossa keskineliöhinnat laskivat vuoden 2015 4198 eurosta 3650 euroon, eli yli 15 prosenttia. Myös Oulunkylä-Patolan alueella yksiöiden neliöhinnat laskivat tarkasteluajanjaksoilla noin viisi prosenttia. Vuoden 2015 toiseksi halvimman alueen, Myllypuron, neliöhinnoinsta viimeisin julkaistu neliöhinta on vuodelta 2021, jolloin keskineliöhinta oli 3743 € eli 30 euroa alhaisempi kuin 2015. Vuosien 2015 ja 2021 välinen kehitys oli siis -0,8 %. Yksiöiden osalta kymmenen halvimmän postinumeroalueen neliöhintojen keskiarvo on noussut 2015–2023 välisenä aikana 12 prosenttia.

Vuoden 2015 kymmenen suurimman keskineliöhinnan joukossa olevista Viikin osalta hintatiedot on julkaistu vain vuosilta 2015 ja 2017. Pitäjänmäen ja Pohjois-Tapiolan viimeisin hintojen julkaisu-vuosi on 2022. Muut vuoden 2015 suurimpien neliöhintojen joukossa olevat postinumeroalueet löytyvät myös vuoden 2023 kalleimpien postinumeroalueiden joukosta. Suurimpien neliöhintojen taulukkoa katsottaessa huomio kiinnittyy erityisesti Tapiolan hintojen muutokseen. Vuonna 2015 Tapiola oli 8. sijalla, kun vuonna 2023 se oli noussut kalleimmaksi alueeksi. Neliöhinnat kasvoivat Tapiolassa keskimäärin 2095 euroa, eli 44,4 %. Länsi-Herttoniemen alueella hinnat nousivat 23,3 prosenttia ja sijoitus nousi kymmenennestä neljänneksi kalleimmaksi alueeksi.

Vuoden 2023 kalleimpien alueiden joukkoon nousi kolme postinumeroaluetta, joita vuoden 2015 kymmenen kalleimman alueen listalla ei ollut. Pikku Huopalahdessa oli 2023 Raide-Jokerin reitin seitsemänneksi kalleimmat yksiöt. Vuoden 2015 Pikku Huopalahden yksiöiden hintatietoja ei ole saatavilla. Vuoden 2016 keskineliöhintaan, 4643 euroa, verrattuna Pikku Huopalahden yksiöt

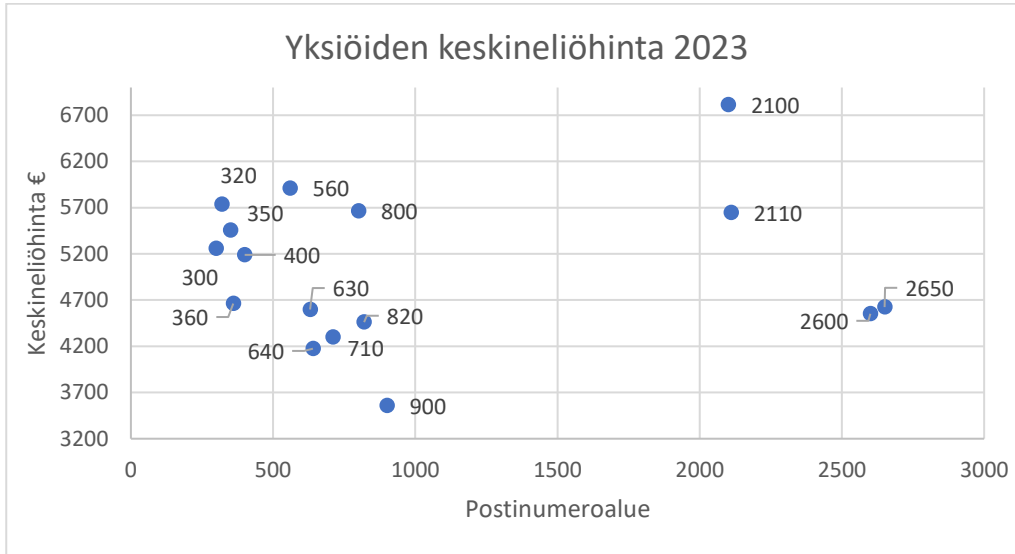
kallistuivat 13,2 %. Myös Pajamäki ja Pohjois-Leppävaara nousivat kymmenen kalleimman joukkoon 2023. Hinnat näillä alueilla nousivat noin viisi prosenttia vuodesta 2015. Mikäli Pitäjänmäessä ja Pohjois-Tapiolassa olisi tehty vuonna 2023 enemmän kauppvoja, olisivat nämä todennäköisesti olleet kymmenen kalleimman alueen joukossa, sillä vuonna 2022 niiden keskineliöhinnat olivat n. 5700–5800 €. Halvimpien neliöhintojen alueista poiketen, vuoden 2023 kymmenen kalleimman alueen joukosta jokaisella hinnat nousivat vuodesta 2015 (Pikku Huopalahdessa vuodesta 2016). Kymmenen suurimman neliöhinnan keskiarvon nousu oli 11,9 %.

Kalleimmat postinumeroalueet vuodelta 2015 sijaitsevat Helsinki 2 ja 3 sekä Espoo 1 -osa-alueilla. Vuoden 2023 kymmenen kalleimman joukossa on myös Espoo 2:ssa sijaitseva Pohjois-Leppävaara. Tämä alue on tosin myös kymmenen halvimman alueen joukossa, ja voitaneen olettaa, että mikäli kauppvoja olisi hintatilastosta piilotetuilla alueilla tehty enemmän ja hintatilastot olisivat julkisia, olisi sen tilalla kalleimpien listalla todennäköisesti jokin muu alue.



Kuvio 10. Raide-Jokerin alueen yksiöiden keskineliöhintojen jakauma vuonna 2015

Sirontakaavioissa näkyy Raide-Jokerin reitin postinumeroalueiden yksiöiden keskineliöhintajakauma vuosina 2015 (kuvio 10) ja 2023 (kuvio 11). Vuonna 2015 hinnat olivat jakautuneet suhteellisen tasaisesti, halvimman alueen keskihinnan ollessa 3452 €/ m² (00710 Pihlajamäki – Viikinkimäki) ja kalleimman 5365 €/ m² (00560 Toukola – Kumpula – Vanhakaupunki). Halvimman ja kalleimman välinen ero oli siis 1913 €/ m². Kallein alue oli halvimpaan suhteutettuna n. 55 % kalliimpi. Vuonna 2023 näiden postinumeroalueiden välinen hintaero on kaventunut 37,4 prosenttiin.



Kuvio 11. Raide-Jokerin alueen yksiöiden keskineliöhintojen jakauma vuonna 2023

Vuoden 2023 kuviossa nähdään kuitenkin Tapiolan (02100) hintojen nousu omalle tasolleen, 6813 euroon/ m², sekä toisaalta Puotinharjun (00900) lasku selkeästi muita alemmaksi, 3560 euroon neliometriä kohden. Kalleimmalla alueella, Tapiolassa yksiön keskineliöhinta oli siis 3253 euroa ja noin 91 prosenttia kalliimpi halvimpaan, Puotinharjun hintaan nähden. Vuosien 2015 ja 2023 halvimman postinumeroalueen neliöhintoja tarkasteltaessa havaitaan halvimman hinnan kasvaneen 3,1 %, kun taas vuoden 2023 kalleimmalla alueella neliöhinta oli 27 % korkeampi kuin vuoden 2015 kalleimmalla postinumeroalueella. Halvimpien ja kalleimpien alueiden hinnannousujen välillä on siis lähes 24 prosenttiyksikön ero, mikä kertoo ääripäissä olevien alueiden välisen hintaeron eriytyemisestä. Kuviossa 11 hahmottuu kuitenkin, että suuri osa postinumeroalueista, joilta hintatiedot ovat saatavilla vuodelta 2023, sijoittuivat kaaviossa melko tasaisesti, vaikkakin hajontaa on enemmän kuin vuonna 2015.

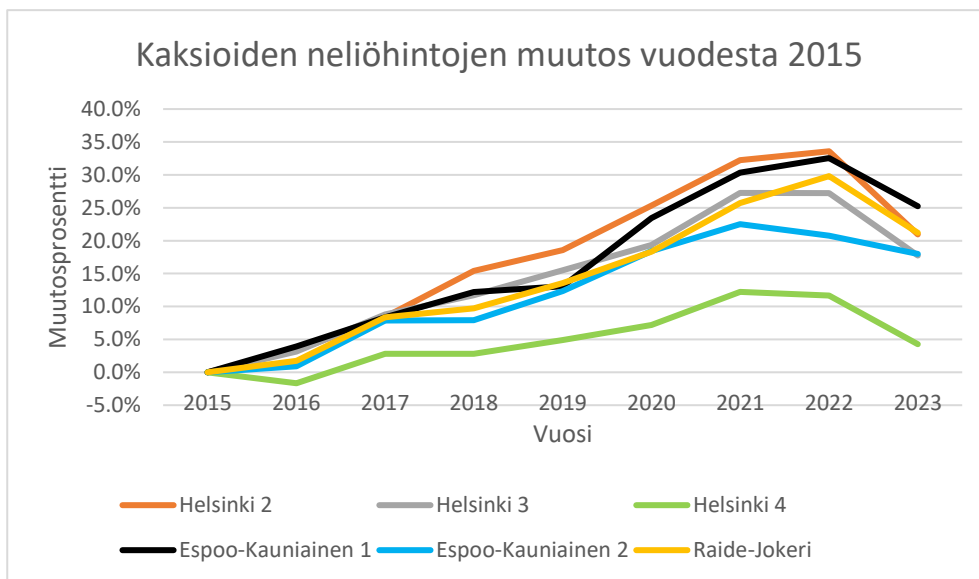
4.1.2 Kaksioiden hintakehitys

Vuoden 2015 tilastosta Raide-Jokerin alueelta on piilotettu Länsi-Pakilan, Laajalahden, Otaniemen ja Mankkaan kaksioiden hintatiedot, sillä näillä alueilla kauppoja oli tehty liian vähän tai ei ollenkaan. Vuosilta 2017 ja 2023 edellisten lisäksi Kuusisaari – Lehtisaaren hintatiedot puuttuvat. Länsi-Pakilan osalta hintatiedot on julkaistu ainoastaan vuosilta 2019 ja 2020. Kaksioiden hinnoissa näkyy eri suuntiin kehittyviä ääripäitä, mutta pääosin hintojen kehitys oli suhteellisen tasaista alueiden kesken.

Taulukko 3. Kaksioiden keskineliöhinnat

Alue	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Muutos 2015–2023
Helsinki	4434	4536	4786	5014	5149	5490	5802	5827	5332	20.3%
Helsinki 2	4868	5031	5277	5617	5771	6102	6437	6503	5889	21.0%
Helsinki 3	3470	3579	3775	3877	4008	4142	4416	4415	4086	17.8%
Helsinki 4	2824	2777	2903	2904	2962	3027	3169	3154	2945	4.3%
Espoo-Kauniainen	3394	3471	3661	3682	3751	4063	4265	4312	4090	20.5%
Espoo-Kauniainen 1	4061	4221	4400	4556	4592	5013	5294	5383	5085	25.2%
Espoo-Kauniainen 2	3581	3613	3863	3865	4023	4241	4387	4324	4225	18.0%
Pääkaupunkiseutu	3958	4040	4244	4410	4516	4784	5040	5078	4668	17.9%
Raide-Jokeri	3669	3731	3976	4025	4167	4341	4613	4762	4446	21.2%

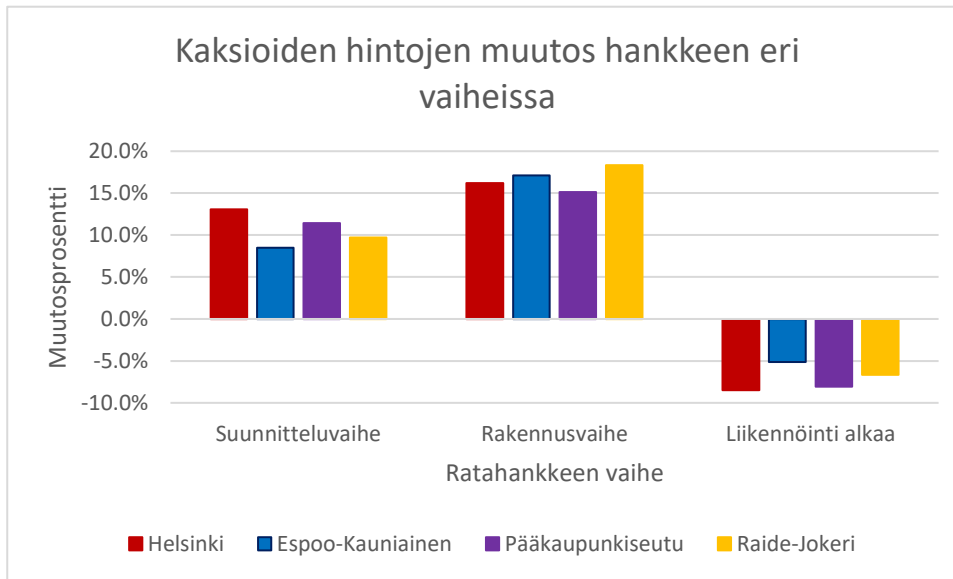
Taulukossa 3 esitetään kaksioiden neliöhinnat kaupunkien ja niiden osa-alueiden sekä pääkaupunkiseudun ja radanvarren osalta vuosina 2015–2023. Yksiyöiden ja kaiken kokoisten asuntojen keskihintoista poiketen Raide-Jokerin radan varren kaksioiden hinnat nousivat kaikkia muita alueita enemmän (21,2 %), lukuun ottamatta Espoo 1 -osa-aluetta, jolla kaksioiden hinnat nousivat 4 prosenttiyksikköä radan vartta enemmän. Helsinki 4 -alueella hinnat nousivat vain 4,3 %, kun loppuilla alueilla hinnat nousivat melko tasaisesti n. 18–21 %.



Kuvio 12. Kaksioiden neliöhintojen muutos vuodesta 2015 vuoteen 2023 prosentteina kaupunkien osa-alueilla sekä radanvarrella

Kuviossa 12 tarkastellaan hintojen muutoksia vuodesta 2015 radanvarrella sekä niillä kaupunkien osa-alueilla, joille radan reitti sijoittuu. Helsinki 4 -alueen vaisu hintakehitys erottuu kuviossa selvästi. Myös muut halvemmat alueet pistävät silmään. Helsinki 3, Helsinki 4 ja Espoo 2 -osa-alueilla hintojen nousu pysähtyi tai kääntyi laskuun vuonna 2021, kun muiden alueiden hinnat saavuttivat

huippunsa vasta vuonna 2022. Radanvarren ja Helsinki 2:n hinnat nousivat melko tasaisesti vuoteen 2022 asti, mutta putosivat jyrkästi vuonna 2023. Suurimmat vuositasolla nähtävät pudotukset tapahtuivat Helsingin alueella. Vuonna 2023 Helsinki 2:n hinnat laskivat edellisestä vuodesta 9,4 %, Helsinki 3:n 7,5 % ja Helsinki 4:n sekä radanvarren hinnat 6,6 %. Espoo 2 -alueella hintojen lasku alkoi jo edellisenä vuonna, ja vuonna 2023 hinnat laskivat muihin alueisiin nähden varsin vähän, 2,3 %.



Kuvio 13. Kaksioiden hintakehitys ratahankkeen eri vaiheissa

Hintojen kehitystä ratahankkeen eri vaiheissa kuvataan kuviossa 13. Hankesuunnitelman julkaisun ja radan rakentamisen aloittamisen välisenä aikana (2015–2018) kaksioiden neliöhinnat nousivat radanvarrella 9,7 %. Helsingissä hintakehitys oli +13,1 %, kun taas Espoossa neliöhinnat nousivat selvästi vähemmän, 8,5 %. Koko pääkaupunkiseudulla hinnat kehittyivät +11,4 %. Radanvarren hintakehitys suunnitteluvaiheessa oli siis 3,4 prosenttiyksikköä Helsingin hintakehitystä heikompaa, mutta 1,2 prosenttiyksikköä Espoon hintakehitystä parempaa.

Radan rakentamisen aikana (2018–2022) hinnat nousivat eniten radanvarrella, 18,3 %, ja toiseksi eniten Espoossa (17,1 %). Helsingissä hinnat nousivat 16,2 % ja koko pääkaupunkiseudulla 15,1 %. Helsinkiin ja Espooseen nähden radanvarren kaksioiden hinnat siis nousivat n. 1–2 prosenttiyksikköä enemmän. Liikennöinnin aloittamisvuonna 2023 Espoossa hinnat laskivat vähiten, -5,1 %, ja radanvarrella -6,6 %. Pääkaupunkiseudun hintakehitys oli -8,1 % ja Helsingin -8,5 %. Radanvarren hinnat siis laskivat 1,5 prosenttiyksikköä Espoon hintoja enemmän, mutta lähes kaksi prosenttiyksikköä Helsingin hintoja vähemmän.

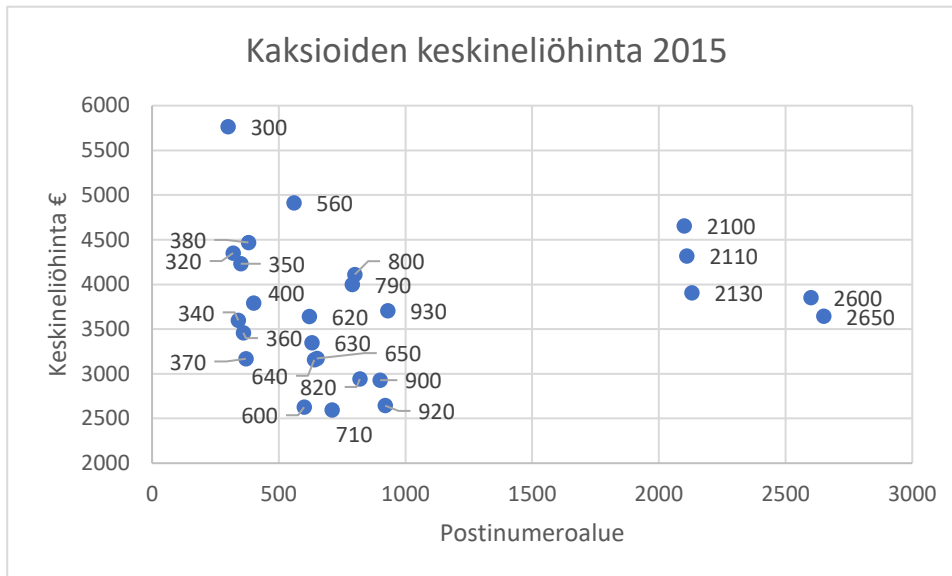
Taulukko 4. Raide-Jokerin radan varren kaksioiden kymmenen pienimmän ja kymmenen suurimman neliöhinnan postinumeroalueet vuosina 2015 ja 2023

Pienimmät neliöhinnat				Suurimmat neliöhinnat			
2015		2023		2015		2023	
Postinumero	€/ m2	Postinumero	€/ m2	Postinumero	€/ m2	Postinumero	€/ m2
00710 Pihlajamäki - Viikinmäki	2594	00930 Itäkeskus - Marjaniemi	2767	00300 Pikku Huopalahti	5765	00560 Toukola - Kumpula - Vanhakaupunki	5882
00600 Koskela	2626	00920 Myllypuro	2856	00560 Toukola - Kumpula - Vanhakaupunki	4910	02100 Tapiola	5846
00920 Myllypuro	2644	00900 Puotinharju	2954	02100 Tapiola	4652	02110 Otsolahti	5165
00900 Puotinharju	2929	00710 Pihlajamäki - Viikinmäki	3074	00380 Pitäjänmäen yritysalue	4469	00320 Etelä-Haaga	5076
00820 Roihuvuori	2942	00600 Koskela	3614	00320 Etelä-Haaga	4351	00380 Pitäjänmäen yritysalue	4995
00640 Oulunkylä - Patola	3157	00640 Oulunkylä - Patola	3701	02110 Otsolahti	4318	00300 Pikku Huopalahti	4951
00370 Reimarla	3168	00370 Reimarla	3718	00350 Munkkivuori - Niemenmäki	4231	00350 Munkkivuori - Niemenmäki	4940
00650 Veräjämäki	3172	00650 Veräjämäki	3772	00800 Länsi-Herttoniemi	4111	00800 Länsi-Herttoniemi	4858
00630 Maunula	3346	00620 Metsälä - Etelä-Oulunkylä	3820	00790 Viikki	3997	02130 Pohjois-Tapiola	4853
00360 Pajamäki	3459	00630 Maunula	3935	02130 Pohjois-Tapiola	3904	00790 Viikki	4461
Keskiarvo	3004	Keskiarvo	3421	Keskiarvo	4471	Keskiarvo	5103

Seuraavaksi tarkastellaan hintojen kehitystä radanvarren postinumeroalueilla. Vuoden 2015 halvimpia postinumeroalueita (taulukko 4) tarkasteltaessa nähdään neljän halvimman alueen kuuluneen Helsinki 4 -osa-alueeseen. Seuraavat kuusi halvinta sijoittuivat Helsinki 3 -osa-alueelle. Vuoden 2023 tilastossa viisi halvinta sijaitsivat Helsinki 4 -osa-alueella ja seuraavat viisi Helsinki 3 -osa-alueella.

Tarkastelujakson alun toiseksi halvimman alueen, Koskelan, neliöhinnat ovat nousseet vuoteen 2023 mennessä Raide-Jokerin reitin varrella sijaitsevista kaksioista suhteellisesti eniten, 37,6 prosenttia, euroina 988. Vuoden 2015 viidenneksi halvimalla alueella Roihuvuoressa neliöhinnat nousivat 1034 €, eli 35,1 %. Roihuvuori ei löydy vuoden 2023 halvimpien neliöhintojen listalta. Myös kymmenenneksi halvin Pajamäki pääsi pois halvimpien joukosta 21,1 %:n (731 €/ m2) keskihinnan nousulla. Sen sijaan Itäkeskus – Marjaniemi nousi vuoden 2015 halvimpien listan ulkopuolelta kyseenalaiselle kärkisijalle keskineliöhintojen pudottua vuoteen 2023 mennessä 938 eurolla eli 25,3 %. Myös Metsälä – Etelä-Oulunkylä joutui halvimpien neliöhintojen listalle vuonna 2023. Metsälässä keskihinnat nousivat 181 eurolla, 5 % vuodesta 2015. Puotinharjussa hinnat nousivat vain aavistuksen, 25 €/ m2 eli 0,9 %. Myös Myllypuron hintojen nousu jäi alle 10 prosenttiin. Siellä hinnat nousivat kahdeksan prosenttia, eli 212 €/ m2. Halvimpien alueiden keskiarvo nousi 13,8 %.

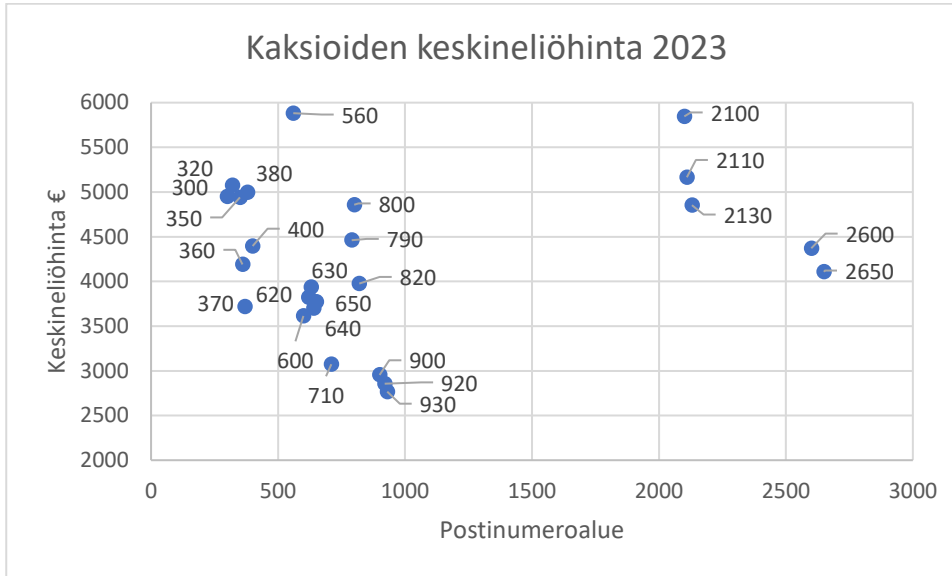
Kalleimpien alueiden kymmenen parhaan joukko pysyi samana, mutta järjestyksessä tapahtui muutoksia. Vuoden 2015 kalleimmalla alueella Pikku Huopalahdessa hinnat laskivat tarkastelu-ajanjakson aikana 814 eurolla, eli 14,1 prosentilla. Tämä oli Itäkeskus – Marjaniemen lisäksi ainoa Raide-Jokerin postinumeroalue, jolla kaksioden hinnat laskivat vuodesta 2015 vuoteen 2023. Tapiolan ja Pohjois-Tapiolan keskihinnat nousivat n. 25 %. Muilla Raide-Jokerin alueilla kaksioden keskihintojen nousu asettui 10 ja 20 prosentin välille. Kalleimpien alueiden keskiarvo nousi 14,1 %.



Kuvio 14. Kaksioden keskineliöhinnat Raide-Jokerin reitin varrella vuodelta 2015 sirontakaaviossa

Sirontakaaviot (kuviot 14 ja 15) havainnollistavat, kuinka vuonna 2015 Pikku Huopalahden (00300) kaksioden hinnat erottuivat kalleudellaan selkeästi muista alueista. Halvimpien hintojen alueilla hinnat asettuvat melko tasaisesti sekä 2015 että 2023. Vuoden 2015 kalleimman alueen, Pikku Huopalahden (00300), keskihinnat (5765 €/ m²) erottuvat kuitenkin selkeästi halvimman Pihlajamäen – Viikinmäen (00710) hinnoista, jossa keskihinta oli 2594 €/ m². Hintaeroa oli siis 3171 euroa, eli Pikku Huopalahdessa hinnat olivat 122 % kalliimpia Pihlajamäen hintoihin nähden. Pikku Huopalahden hintojen laskun ja Pihlajamäen hintojen nousun myötä vuonna 2023 näiden alueiden välinen hintaero oli kaventunut 61,1 %:iin.

Vuonna 2023 yksittäinen alue ei enää erottunut yhtä silmiinpistävästi, sillä Toukola (00560) ja Tapiola (02100) olivat lähes samoissa hinnoissa. Halvimpien alueiden hinnat olivat niin ikään hyvin lähellä toisiaan eikä keskihintaistenkaan alueiden välillä ollut suuria eroavaisuuksia. Ero kalleimman, Toukolan (5882 €/ m²), ja halvimman, Itäkeskuksen (00930, 2767 €/ m²), välillä oli kuitenkin edelleen merkittävä, 3115 €/ m². Halvimpaan keskineliöhintaan nähden eroa oli noin 113 prosenttia.



Kuvio 15. Kaksioden keskineliöhinnat Raide-Jokerin postinumeroalueilla vuonna 2023 sirontakaaviossa

4.1.3 Kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen hintakehitys

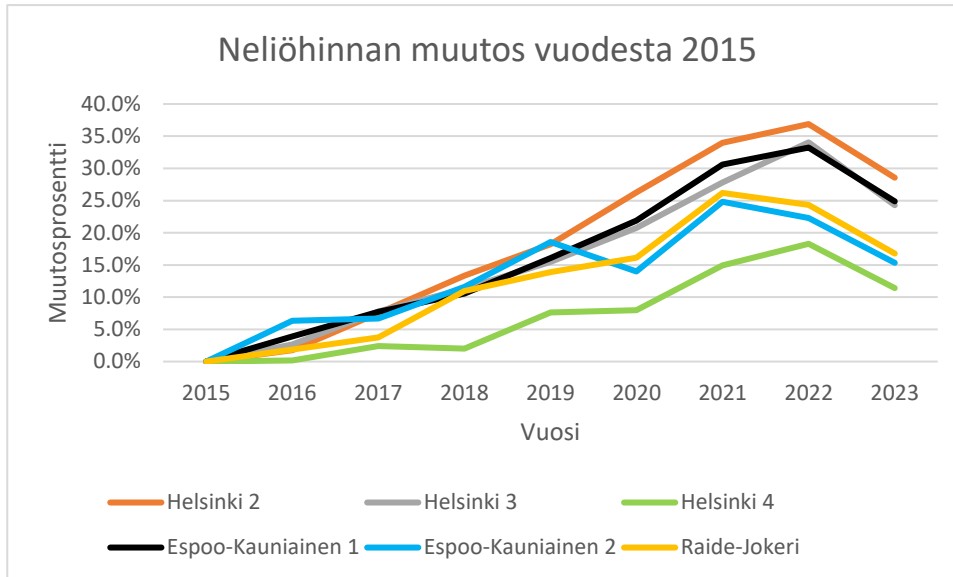
Kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen tilastosta on piilotettu Mankkaan hintatilastot kauppojen vähäisen määrän takia. Länsi-Pakilan hintatiedot on julkaistu vain vuodelta 2017, joten alueen hintakehitystä ei voi vertailla. Laajalahden tilastosta hintatiedot puuttuvat vuosilta 2016, 2018 ja 2023, Otaniemen kohdalla hintatiedot on piilotettu vuosilta 2022 ja 2023.

Taulukko 5. Kolmioiden ja sitä suurempien kerrostaloasuntojen hinnat 2015–2023

Alue	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Muutos 2015–2023
Helsinki	4248	4334	4558	4737	4979	5306	5729	5809	5462	28.6%
Helsinki 2	4660	4742	5012	5282	5508	5884	6244	6379	5991	28.6%
Helsinki 3	3216	3301	3467	3579	3714	3884	4111	4311	3997	24.3%
Helsinki 4	2433	2437	2492	2482	2619	2627	2796	2878	2711	11.4%
Espoo-Kauniainen	3069	3193	3264	3350	3487	3640	3867	3991	3743	22.0%
Espoo-Kauniainen 1	3797	3945	4091	4199	4407	4629	4959	5059	4741	24.9%
Espoo-Kauniainen 2	3252	3458	3470	3630	3856	3707	4059	3977	3750	15.3%
Pääkaupunkiseutu	3706	3790	3950	4089	4279	4544	4868	4961	4661	25.8%
Raide-Jokeri	3617	3685	3753	4012	4119	4200	4564	4496	4224	16.8%

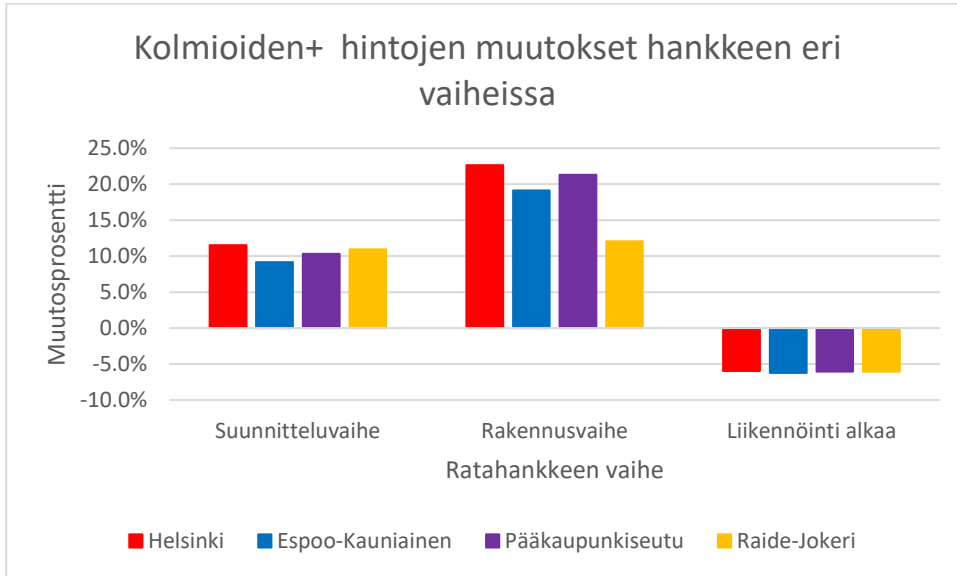
Vertailtaessa kolmioiden+ hintojen kehitystä vuosien 2015 ja 2023 välillä kaupunkien ja niiden osa-alueiden sekä koko pääkaupunkiseudun ja radanvarren kesken (taulukko 5) nähdään radanvarren hintojen nousun olevan korkeampaa ainoastaan Helsingin ja Espoon halvimpiin osa-alueisiin

nähden. Radanvarrella hinnat nousivat tarkasteluajanjaksolla 16,8 %, Helsinki 4 -alueella 11,4 % ja Espoo 2 -osa-alueella 15,3 %. Helsinki 3 -alueella, jolla sijaitsee eniten radanvarren postinumero-alueita, hinnat nousivat 24,3 %, joka on 7,5 prosenttiyksikköä enemmän kuin radanvarrella. Koko Helsinkiin ja Helsinki 2 -osa-alueeseen verrattuna ero on tätäkin suurempi, sillä näillä alueilla kolmioiden+ hinnat nousivat 28,6 %.



Kuvio 16. Kolmioiden ja sitä suurempien kerrostaloasuntojen keskineliöhintojen muutos vuodesta 2015

Kuviossa 16 esitetään hintojen muutos vuodesta 2015 radanvarrella sekä kaupunkien osa-alueilla. Kuvioista huomataan, kuinka Helsinki 4 -osa-alueen hinnat kehittyivät alusta alkaen muita alueita heikommin, ja kalleimpien alueiden hinnat kasvoivat koko tarkastelujakson ajan melko samassa suhteessa toisiinsa nähden. Radanvarrella ja Espoo 2 -alueella korkeimmat hinnat nähtiin vuonna 2021, kun muilla alueilla hinnat jatkoivat vielä nousuaan. Vuonna 2022 radanvarren hinnat laskivat edellisestä vuodesta 1,5 prosenttia ja Espoo 2 -alueella kaksi prosenttia, kun muilla alueilla hinnat saavuttivat huippunsa 2022. Hinnat laskivat kaikilla alueilla vuonna 2023. Suurinta hintojen lasku vuodesta 2022 oli Helsinki 3 -alueella (-7,3 %) ja pienintä Espoo 2 -alueella, jolla hinnat laskivat 5,7 %. Raide-Jokerin alueella hinnat laskivat 6,1 prosenttia. Jos tarkastellaan hintojen laskua kunkin alueen korkeimmasta hinnasta vuoden 2023 hintoihin, suurimmat hintojen laskut tapahtuivat Espoo 2 -osa-alueella (-7,6 %) ja Raide-Jokerin varrella (-7,5 %). Vähiten hinnat laskivat Helsinki 4 -osa-alueella (-5,8 %) sekä koko Helsingin ja pääkaupunkiseudun alueilla, joilla molemmilla hinnat laskivat 6,0 prosenttia huipuistaan.



Kuvio 17. Kolmioiden ja sitä suurempien kerrostaloasuntojen hintamuutokset hankkeen eri vaiheissa

Hintamuutokset ratahankkeen eri vaiheissa pääkaupunkiseudulla, kaupungeissa ja radanvarrella nähdään kuviossa 17. Hankesuunnitelman julkaisun ja radan rakentamisen aloittamisen välisenä aikana (2015–2018) kolmioiden+ neliöhinnat nousivat radanvarrella 10,9 %. Helsingissä hintakehitys oli +11,5 %, kun taas Espoossa neliöhinnat nousivat 9,2 %. Koko pääkaupunkiseudulla hinnat kehittyivät +10,3 %. Suunnitelmavaiheessa ei siis nähty suuria muutoksia alueiden kesken. Radanvarren hintakehitys oli 0,6 prosenttiyksikköä Helsingin kehitystä heikompaa, mutta 1,7 prosenttiyksikköä Espoon kehitystä parempaa.

Radan rakentamisen aikana (2018–2022) kolmioiden+ hinnat nousivat eniten Helsingissä, 22,6 %, ja toiseksi eniten pääkaupunkiseudulla (21,3 %). Espoossa hinnat nousivat 19,1 % ja radanvarrella selvästi muita vähemmän, 12,1 prosenttia. Eroa radanvarren ja muiden alueiden hintakehityksellä oli siis 7–10,5 prosenttiyksikköä. Liikennöinnin aloittamisvuonna 2023 hintakehitys oli alueiden kesken hyvin tasaista. Helsingissä ja koko pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 6,0 prosenttia, radanvarrella 6,1 % ja Espoossa 6,2 %.

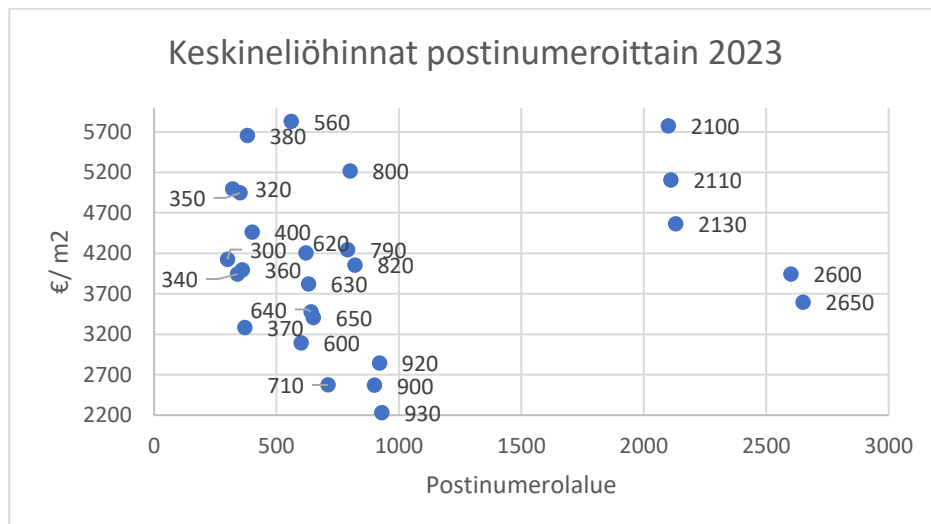
Taulukko 6. Pienimmät ja suurimmat kolmioiden+ neliöhinnat vuosina 2015 ja 2023 Raide-Jokerin varrella

Pienimmät neliöhinnat				Suurimmat neliöhinnat			
2015		2023		2015		2023	
Postinumeroalue	€/m ²	Postinumeroalue	€/m ²	Postinumeroalue	€/m ²	Postinumeroalue	€/m ²
00920 Myllypuro	2296	00930 Itäkeskus - Marjaniemi	2229	00300 Pikku Huopalahti	5339	00560 Toukola - Kumpula - Vanhakaupunki	5827

Pienimmät neliöhinnat				Suurimmat neliöhinnat			
2015		2023		2015		2023	
Postinumeroalue	€/m ²	Postinumeroalue	€/m ²	Postinumeroalue	€/m ²	Postinumeroalue	€/m ²
02140 Laajalahti	2373	00900 Puotinharju	2568	00560 Toukola - Kumpula - Vanhakaupunki	4857	02100 Tapiola	5774
00710 Pihlajamäki - Viikinmäki	2385	00710 Pihlajamäki - Viikinmäki	2574	00380 Pitäjänmäen yritysalue	4170	00380 Pitäjänmäen yritysalue	5655
00900 Puotinharju	2403	00920 Myllypuro	2844	02110 Otsolahti	4147	00800 Länsi-Herttoniemi	5215
00820 Roihuvuori	2622	00600 Koskela	3092	02100 Tapiola	4096	02110 Otsolahti	5104
00370 Reimarla	2872	00370 Reimarla	3282	00320 Etelä-Haaga	4053	00320 Etelä-Haaga	4996
00630 Maunula	2968	00650 Veräjämäki	3404	00350 Munkkivuori - Niemenmäki	3875	00350 Munkkivuori - Niemenmäki	4945
00360 Pajamäki	3019	00640 Oulunkylä - Patola	3477	00790 Viikki	3809	02130 Pohjois-Tapiola	4564
00600 Koskela	3064	02650 Pohjois-Leppävaara	3596	00340 Kuusisaari - Lehtisaari	3729	00400 Pohjois-Haaga	4460
00640 Oulunkylä - Patola	3095	00630 Maunula	3818	00800 Länsi-Herttoniemi	3720	00790 Viikki	4241
Keskiarvo	2710	Keskiarvo	3088	Keskiarvo	4180	Keskiarvo	5078

Radanvarren postinumeroalueiden keskinäisessä vertailussa huomataan halvimpien kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen listauksesta (taulukko 6) monien samojen alueiden esiintyvän halvimpien joukossa niin yksiöiden, kaksioiden kuin kolmioiden ja sitä suurempienkin asuntojen kohdalla. Halvimmat kolmiot+ löytyivät sekä vuonna 2015 että 2023 Helsinki 4, Helsinki 3 ja Espoo 2 -osa-alueilta. Vuoden 2015 halvimpien neliöhintojen alue Myllypuro oli vuonna 2023 vasta neljänneksi halvin, hinnat nousivat tällä alueella 2296 eurosta 2844 euroon/ m². Hinnat nousivat 548 €/ m², eli 23,9 %. Huomionarvoisin on kuitenkin vuoden 2015 viidenneksi halvimman alueen, Roihuvuoren hintojen nousu 54,5 prosentilla vuoteen 2023 mennessä. Roihuvuoren hinnat nousivat 2622 eurosta 4052 euroon neliötä kohti, nousua kertyi siis 1430 euroa/ m². Myös Pajamäessä hinnat nousivat merkittävästi. Vuoden 2015 neliöhinnat olivat 3019 €, kun vuoteen 2023 hinnannousua oli kertynyt 974 €, eli 32,3 %. Myös Maunulassa päästiin lähelle 30 %:n nousua 850 €:n neliöhinnan kasvulla.

Sen sijaan vuoden 2023 halvimpien listan kärkipaikalle nousseella Itäkeskus – Marjaniemen postinumeroalueella hinnat laskivat tarkastelujaksolla 32,4 %. Vuonna 2015 Itäkeskuksen keskineliöhinta oli 3297 euroa, kun vuonna 2023 se oli vain 2229 euroa. Hintojen lasku oli siis 1068 euroa neliometriä kohden. Vuoden 2015 toiseksi halvimman alueen, Laajalahden hintatietoja vuodelta 2023 ei ole saatavilla, mutta vuoden 2022 hintoja tarkasteltaessa nähdään Laajalahden neliöhintojen kehittyneen vuodesta 2015 vain +4,1 % 2373 eurosta 2470 euroon. Mikäli kauppoja olisi tehty enemmän, olisi Laajalahti todennäköisesti myös vuoden 2023 halvimpien alueiden joukossa. Vuoden 2023 halvimpien joukkoon nousivat listan ulkopuolelta Itäkeskuksen lisäksi Veräjämäki ja



Kuvio 19. Sirontakaavio keskineliöhinnoista radanvarrella vuonna 2023

Vuonna 2023 (kuvio 19) nähtiin enemmän hintojen hajautumista. Kalleimpien alueiden joukko oli yhtenäisempi kuin vuonna 2015, sillä kolmen kalleimman alueen (Toukola, Tapiola ja Pitäjänmäki) hinnoissa oli korkeintaan 172 euron ero ja yli 5000 euron neliöhintoihin ylsi jopa viisi aluetta. Halvin alue, Itäkeskus (2229 €/ m²), oli jokseenkin muita halvimpia alueita halvempi, mutta kovin suurta yksittäistä joukosta eriytymistä ei ollut. Kokonaisuudessaan hinnat levittyivät kuitenkin laajemmin. Tämä nähdään erityisesti tarkasteltaessa halvimman ja kalleimman välistä eroa. Toukolassa keskineliöhinta oli 5827 euroa, joka on 3598 euroa enemmän kuin Itäkeskuksessa. Hintaero oli siis 161 prosenttia Itäkeskuksen keskihintoihin nähden.

4.2 Toteutuneet kauppamäärät

Tässä kappaleessa tarkastellaan kauppamääriä ja niiden muutoksia tarkastelluilla alueilla vuosien 2015 ja 2023 välillä. Ensinnäkin perehdytään kaiken kokoisten vanhojen kerrostaloasuntojen kauppoihin, jonka jälkeen tutkitaan huonelukukohtaisesti eriteltyjen vanhojen kerrostaloasuntojen kauppvoja.

Tutkimuksen pohjana käytettävissä Tilastokeskuksen tilastoissa tapahtui muutos marraskuussa 2019, jolloin varainsiirtoveroilmoituksen ilmoitustapa muuttui. Tähän asti Tilastokeskuksen tilastot osakeasuntojen hinta- ja kauppamääristä perustuivat varainsiirtoveroilmoituksiin. Muutoksen jälkeen Tilastokeskus siirtyi käyttämään varainsiirtoveroilmoitusten lisäksi Verohallinnon tietoja huoneistojen omistusten muutoksista. Tämän aineistomuutoksen takia tilastoissa esitettävät vanhojen osakeasuntojen kauppajien lukumäärät vuoteen 2019 ja sen jälkeen eivät ole keskenään täysin vertailukelpoiset. (Tilastokeskus s.a. c.) Tässä työssä vertaillaan pääasiassa eri alueiden välisiä muutoksia hinnoissa ja kauppamäärissä, joten aineistonkeruun menetelmän muutos, joka koskee

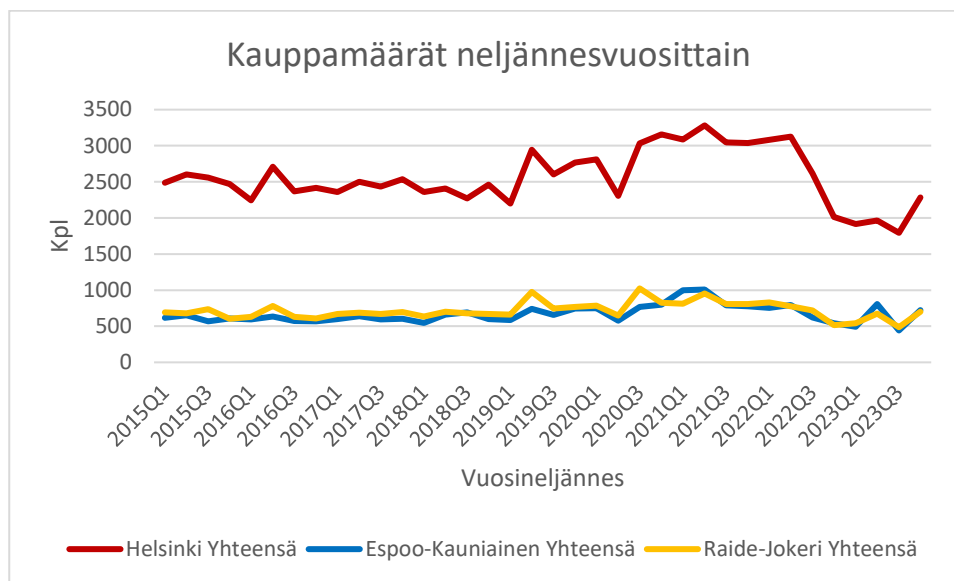
kaikkia alueita, ei ole erityisen merkittävä tekijä, vaikkakin hyvä pitää mielessä tuloksia tarkasteltaessa. Koska kappalemääräiset tiedot kaikista kaupoista on julkaistu, on kauppamäärien vertailu hintavertailua luotettavampaa.

Taulukko 7. Vanhojen kerrostaloasuntojen kauppamäärät 2015–2023

Alue	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Muutos 2015–2023
Pääkaupunkiseutu	14755	14123	14447	14162	15533	16703	18772	15931	12020	-18.5%
Helsinki	10115	9741	9831	9501	10514	11308	12453	10835	7954	-21.4%
Helsinki 2	4486	4277	4436	4237	4730	4963	5454	4727	3626	-19.2%
Helsinki 3	1511	1448	1483	1449	1664	1738	1848	1597	1158	-23.4%
Helsinki 4	2115	2102	2064	2124	2077	2441	2566	2477	1561	-26.2%
Espoo-Kauniainen	2446	2370	2437	2499	2729	2892	3573	2707	2467	0.9%
Espoo-Kauniainen 1	704	685	803	933	917	905	1167	829	1065	51.3%
Espoo-Kauniainen 2	613	652	609	671	791	773	1089	846	617	0.7%
Raide-Jokeri	2713	2645	2721	2682	3151	3284	3383	2837	2402	-11.5%
Raide-Jokeri/ Hki	2146	2061	2168	2073	2523	2620	2585	2231	1740	-18.9%
Raide-Jokeri/ Espoo	567	584	553	609	628	664	798	606	662	16.8%

Taulukossa 7 nähdään kaikkien vanhojen kerrostaloasuntojen kauppamäärät Helsingin, Espoon, pääkaupunkiseudun ja radanvarren alueilla. Eri alueiden väliset erot kauppamäärien muutoksissa tarkastelujakson alun ja lopun välillä ovat huomattavia. Koko pääkaupunkiseudulla ja Helsingissä kauppamäärät laskivat n. 20 %. Radanvarrella kauppojen määrä väheni 11,5 %. Espoon kauppamäärissä nähtiin 0,9 prosentin kasvu. Kun tarkastellaan kaupunkien osa-alueita, huomataan Espoo 1 -alueella kauppamäärän kasvaneen 51,3 %, ja toisaalta Helsinki 4:n kauppojen vähentyneen 26,2 prosenttia. Helsingin osa-alueiden välillä nähdään eroja: Helsinki 2 -alueen kauppamäärä pieneni vähemmän kuin halvempien osa-alueiden kaupat. Yhtä merkittävää eroa Helsingissä ei kuitenkaan nähty kuin Espoossa. Espoo 2 -osa-alueella kauppojen määrä kasvoi neljällä kaupalla, joka prosentteina on 0,7 %, siis yli 50 prosenttiyksikköä vähemmän kuin Espoo 1 -alueella.

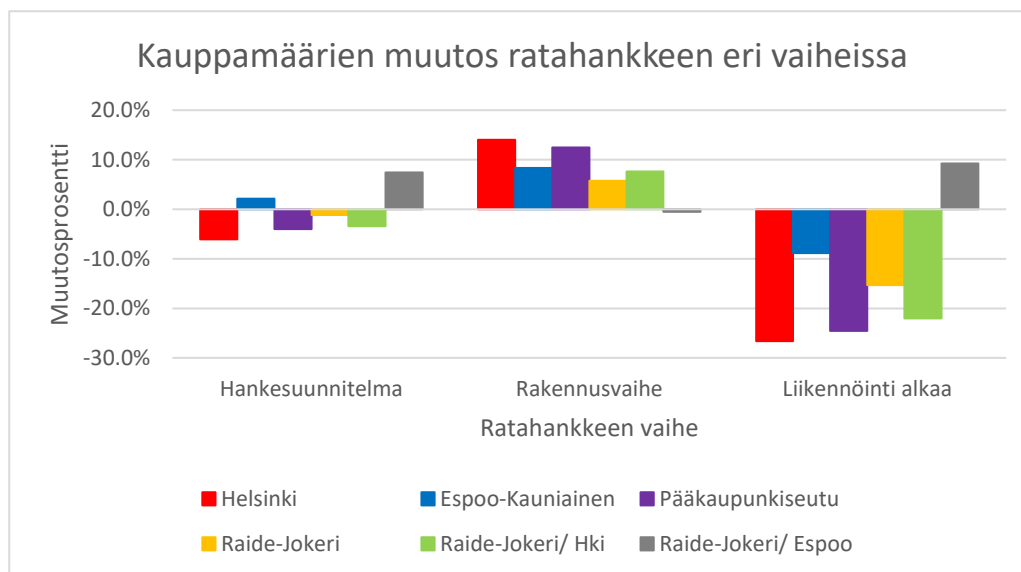
Ero Raide-Jokerin radanvarren Espoon ja Helsingin osuuksilla heijastelee kaupunkien välisiä eroja yleensä: Helsingin osuudella kauppamäärissä nähdään lähes 19 prosentin lasku, kun Espoon osuudella kauppamäärät kasvoivat melkein 17 %. Kauppamäärät olivat korkeimmillaan vuonna 2021 kaikilla alueilla lukuun ottamatta Raide-Jokerin Helsingin osuutta, jolla kauppamäärien huippu nähtiin vuonna 2020. Vähiten kauppoja solmittiin vuonna 2023 kaikilla alueilla paitsi Espoossa ja sen osa-alueilla sekä radanvarren Espoon osuudella, joilla kauppamäärät olivat pienimmillään vuosina 2016 ja 2017.



Kuvio 20. Kaikkien vanhojen kerrostaloasuntojen kauppamäärät neljännesvuosittain 2015–2023

Kauppojen määrät neljännesvuosittain kuvataan kuviossa 20. Kuvion selkeyden takia siitä on jätetty pois pääkaupunkiseudun kaupungit, joiden lukumäärä on huomattavasti muita alueita korkeammalla tasolla, ja olisi vaatinut kuvion asteikon laajentamista niin, että muutokset pienempien alueiden kauppamäärissä olisivat hämärtyneet. Kuviossa huomataan ajoittain suuria muutoksia kauppamäärissä. Vuoden 2016 toisella neljänneksellä Helsingin ja radanvarren kauppamäärät nousivat yli 20 prosentilla edellisestä neljänneksestä. Niitä seurasi lähes yhtä suuri pudotus seuraavassa kvartaalissa. Espoossa kauppamäärissä nähtiin suurempi nousu vuoden 2018 toisella kvartaalilla, jolloin nousu oli 21,7 %. Vuoden 2019 toisella neljänneksellä kauppamäärät nousivat selvästi kaikilla alueilla. Radanvarren kasvu oli suhteellisesti suurin, 47,9 % edellisestä kvartaalista. Vuoden 2020 kohdalla nähdään, kuinka koronakriisin alku aiheutti keväällä epävarmuutta markkinoilla, ja kauppamäärät laskivat toisella neljänneksellä kaikilla alueilla noin 20 %. Vuoden kolmannella kvartaalilla kauppamäärät nousivat reilusti, Espoossa ja Helsingissä hieman yli 30 % ja radanvarrella lähes 60 %. Tällöin nähtiin radanvarren kauppamäärien huippu. Espoossa ja Helsingissä kauppamäärät kasvoivat vuoden 2021 toiselle kvartaalille asti, jonka jälkeen ne alkoivat laskea kaikilla alueilla. 2022 kolmannen ja neljännen kvartaalin kohdalla nähdään tarkastelujakson suurimmat yhtäjaksoiset laskut. Tätä edelsi Venäjän Ukrainassa aloittama sota ja sen mukanaan tuoma inflaation ja viitekorkojen nopea kasvu Euroopassa. Vuoden 2023 lopussa kauppamäärät kasvoivat kaikilla alueilla jyrkästi. Suurimpana tekijänä tässä voidaan pitää alle 40-vuotiaiden

varainsiirtoverovapauden poistumista vuoden 2024 alusta alkaen. Tämä muutos sai nuoret ensiasunnon ostajat liikkeelle sen jälkeen, kun hallitus tiedotti lakimuutoksesta syksyllä 2023.



Kuvio 21. Kaupparamäärien muutos ratahankkeen eri vaiheissa

Ratahankkeen eri vaiheissa kaupparamäärien muutoksissa nähtiin niin ikään alueellisia eroja. Kuvio 21 huomataan, kuinka hankesuunnitelman ja rakentamisen aloittamisen välisenä aikana 2015–2018 kaupparamäärät vähenivät kaikilla alueilla lukuun ottamatta Espoota, jossa kaupparamäärä kasvoi 2,2 % ja radanvarren Espoon osuutta, jonka kasvu oli 7,4 %. Kaupparamäärien lasku oli suurinta Helsingissä, jossa kauppojen määrä väheni 6,1 %. Koko pääkaupunkiseudulla kaupat laskivat neljä prosenttia ja radanvarrella 1,1 prosenttia. Radanvarren kaupparamäärät kehittyivät siis 5 prosenttiyksikköä Helsingin kauppota paremmin, mutta 3,3 prosenttiyksikköä Espoota huonommin.

Verratessa radanvarren kaupunkikohtaisia osuuksia kaupunkeihin huomataan, että radanvarren osuuksilla niin Helsingissä kuin Espossakin kehitys oli koko kaupungin kehitystä parempaa. Helsingin osuuden kaupparamäärät kehittyivät 2,7 prosenttiyksikköä koko Helsinkiä suotuisammin ja Espoon osuudella kaupparamäärien kehitys oli 5,2 prosenttiyksikköä kaupungin kaupparamäärien muutosta parempaa.

Radan rakentamisen aikana vuodesta 2018 vuoteen 2022 kaupparamäärät kasvoivat Helsingissä 14 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla 12,5 prosenttia. Espossa kaupparamäärien kehitys oli +8,3 prosenttia. Radanvarren kaupparamäärä kasvoi vähiten, 5,8 prosenttia. Helsingin kaupparamäärä kasvoi siis 8,2 prosenttiyksikköä radan vartta enemmän. Esponkin kehitys ylitti radanvarren kehityksen 2,5 prosenttiyksiköllä. Radanvarren Helsingin osuudella kauppoissa nähtiin 7,6 prosentin kasvu ja Espoon osuudella kaupat vähenivät 0,5 prosenttia. Radanvarren Helsingin osuuden

kaupparamäärien kehitys jäi koko Helsingin kehityksestä 6,4 prosenttiyksikköä. Espoon kaupparamäärät kehittyivät niin ikään 8,8 prosenttiyksikköä radanvarren Espoon osuuden kauppoja paremmin.

Liikennöinnin aloittamisvuonna 2023 kaupparamäärät laskivat edellisestä vuodesta selvästi lähes kaikilla alueilla. Suurinta lasku oli Helsingissä, jossa kaupparamäärän kehitys oli -26,6 %. Pääkaupunkiseudulla kehitys oli -24,5 %, radanvarrella -15,3 % ja Espoossa -8,9 %. Radanvarren Helsingin osuudella kaupat vähenivät 22 prosenttia, mutta Espoon osuudella kaupparamäärissä nähtiin 9,2 % kasvu. Huomattavimmat muutokset nähtiin siis radanvarren Helsingin ja Espoon osuuksien välillä. Kun verrataan radan osuuksia koko kaupunkeihin, huomataan että radanvarrella kaupparamäärät kehittyivät paremmin kuin kaupungeissa. Helsingin osuudella muutos oli 4,6 prosenttiyksikköä koko kaupungin muutosta parempi, ja Espoon osuudella ero oli huimat 18,1 prosenttiyksikköä.

Taulukko 8. Pienimmät ja suurimmat kaupparamäärät Raide-Jokerin reitin varrella vuosina 2015 ja 2023

Pienimmät				Suurimmat			
2015		2023		2015		2023	
Postinumeroalue	Kpl	Postinumeroalue	Kpl	Postinumeroalue	Kpl	Postinumeroalue	Kpl
02180 Mankkaa	2	02180 Mankkaa	5	00320 Etelä-Haaga	289	02600 Etelä-Leppävaara	248
00660 Länsi-Pakila	9	02140 Laajalahti	8	02650 Pohjois-Leppävaara	208	00320 Etelä-Haaga	230
02150 Otaniemi	11	02150 Otaniemi	9	00400 Pohjois-Haaga	193	00560 Toukola - Kumpula - Vanhakaupunki	164
02140 Laajalahti	14	00660 Länsi-Pakila	10	00560 Toukola - Kumpula - Vanhakaupunki	189	00350 Munkkivuori - Niemenmäki	158
00340 Kuusisaari - Lehtisaari	23	00340 Kuusisaari - Lehtisaari	12	00350 Munkkivuori - Niemenmäki	177	02650 Pohjois-Leppävaara	137
00650 Veräjämäki	25	00650 Veräjämäki	26	00710 Pihlajämäki - Viikinmäki	152	00400 Pohjois-Haaga	128
00600 Koskela	33	00370 Reimarla	37	02600 Etelä-Leppävaara	137	00710 Pihlajämäki - Viikinmäki	128
00620 Metsälä - Etelä-Oulunkylä	46	00360 Pajamäki	38	00640 Oulunkylä - Patola	119	00820 Roihuvuori	122
00360 Pajamäki	48	00600 Koskela	39	00820 Roihuvuori	114	02100 Tapiola	117
02130 Pohjois-Tapiola	51	00300 Pikku Huopalahti	40	00920 Myllypuro	105	00640 Oulunkylä - Patola	98
Keskiarvo	26.2		22.4		168.3		153.0

Tarkasteltaessa tehtyjen kauppojen määrä radanvarren postinumeroalueilla vuosina 2015 ja 2023 eriteltynä pienimpien ja suurimpien kaupparamäärien kesken, huomataan eri alueiden välillä olevan suuria eroja (taulukko 8). Pienimpien kaupparamäärien alueilla kauppoja on tehty molempina vuosina alle 10, kun taas suurimpien kaupparamäärien alueilla niitä tehtiin reilusti yli 200. On kuitenkin muistettava, että eri alueiden asuntotyypeissä ja -määrissä on eroja: jotkin alueet ovat pientalovaltaisia, kun toisilla on enimmäkseen kerrostaloja. Pienimpien kaupparamäärien listalla alueet pysyivät molempina vuosina pääosin samoina, Metsälä ja Pohjois-Tapiola tippuivat listalta, ja niiden tilalle nousivat Reimarla ja Pikku Huopalahti. Suositimpien alueiden vuoden 2015 kymmenen parhaan

joukosta jäi pois Myllypuro, jonka tilalle nousi Tapiola. Sijoituksissa kymmenen suosituimman ja vähiten suosittuun alueen kesken nähtiin enemmän vaihtelua.

Kymmenen pienimmän kauppamäärän alueiden keskiarvo laski vuoden 2015 26,2 kaupasta 22,4 kauppaan vuonna 2023. Prosentteina muutos oli -14,5 %. Suosituimpien postinumeroalueiden kymmenen parhaimman keskiarvo laski 168,3 kaupasta 153 kauppaan, prosentteina -9,1 %.

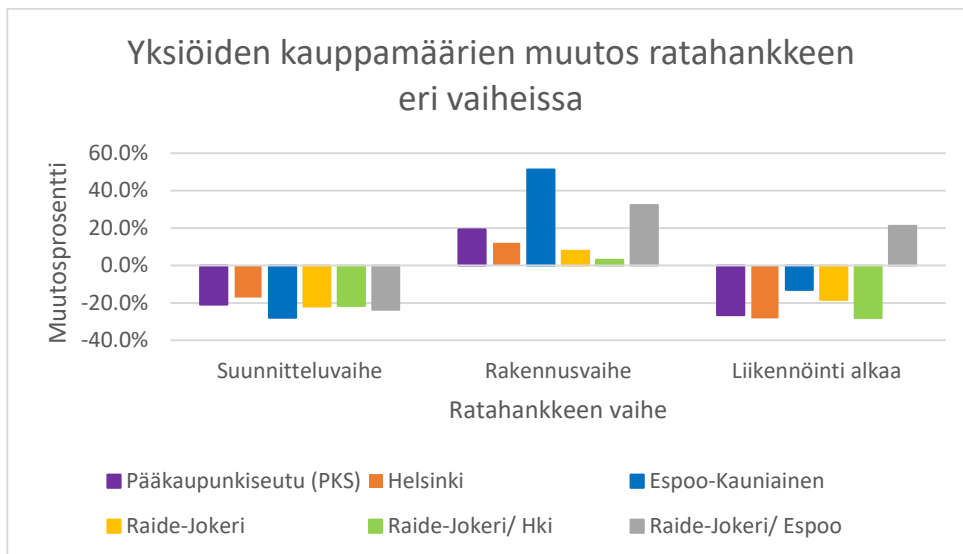
4.2.1 Yksiöiden kauppamäärät

Yksiöiden kauppamäärissä nähdään niin ikään merkittäviä alueellisia eroja. Taulukosta 9 voidaan lukea, kuinka kauppamäärät laskivat vuosien 2015 ja 2023 välisenä aikana pääkaupunkiseudulla, Helsingissä ja radanvarrella hieman yli 30 % kussakin. Espoossa kauppojen laskuprosentti oli hieman yli viisi. Raide-Jokerin Helsingin ja Espoon osuuksilla ero oli vielä huomattavampi: Helsingin osuudella kauppamäärät vähenivät 41,9 %, kun Espoon osuuden kauppamäärät kasvoivat 22,5 %.

Taulukko 9. Yksiöiden kauppamäärät 2015–2023

Alue	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Muutos 2015–2023
Pääkaupunkiseutu	3659	2991	2918	2894	3157	3441	4040	3450	2532	-30.8%
Helsinki	2761	2356	2298	2289	2411	2633	3008	2564	1837	-33.5%
Helsinki 2	1488	1285	1251	1260	1301	1378	1643	1354	970	-34.8%
Helsinki 3	293	216	233	225	256	309	282	267	179	-38.9%
Helsinki 4	365	264	261	314	295	348	368	337	231	-36.7%
Espoo-Kauniainen	414	339	306	298	394	375	502	451	392	-5.3%
Espoo-Kauniainen 1	137	105	108	125	134	110	161	107	180	31.4%
Espoo-Kauniainen 2	81	75	60	62	134	94	167	137	112	38.3%
Raide-Jokeri	543	426	412	424	521	520	544	457	373	-31.3%
Raide-Jokeri/ Hki	454	339	351	356	433	441	432	367	264	-41.9%
Raide-Jokeri/ Espoo	89	87	61	68	88	79	112	90	109	22.5%

Kauppamäärät olivat pienimmillään vuonna 2023 koko pääkaupunkiseudulla, Helsingissä ja koko Raide-Jokerin varrella. Sen sijaan Espoon ja sen osa-alueiden sekä radanvarren Espoon osuuden matalimmat kauppamäärät nähtiin vuosien 2016–2018 aikana. Eniten kauppoja tehtiin vuonna 2021 kaikilla tarkastelluilla alueilla lukuun ottamatta Helsinki 3 -osa-alueella, jolla kauppojen huippu nähtiin vuonna 2020, Espoo 1 -osa-alueella, jolla eniten kauppoja tehtiin 2023 sekä Raide-Jokerin Helsingin osuutta, jonka alueella tehtiin eniten kauppoja vuonna 2015.



Kuvio 22. Yksiyöiden kauppamäärien muutos ratahankkeen eri vaiheissa

Raide-Jokerin hankesuunnitelman ja radan rakentamisen aloittamisen välisenä aikana (2015–2018) kauppamäärien muutoksissa ei ole havaittavissa suuria eroavaisuuksia alueiden kesken. Kuvio 22 osoittaa, kuinka Espoossa kauppamäärät laskivat 28 prosenttia, eli jonkin verran enemmän kuin muilla alueilla, joilla kauppamäärien lasku oli n. 20 %.

Toisaalta radan rakentamisen aikana erityisesti Espoossa (+51,3 %), mutta myös radan Espoon osuudella (+32,4 %) kauppamäärät kasvoivat selvästi muita alueita enemmän. Tuolloin koko pääkaupunkiseudulla kauppojen nousu oli 19,2 %, Helsingissä 12 % ja radanvarrella 7,8 %. Radanvarren Helsingin osuudella kauppamäärän muutos (+3,1 %) jäi selvästi Espoon osuuden kasvusta.

Liikennöinnin aloittamisvuonna 2023 ero kauppamäärien muutoksessa Helsingin ja Espoon osuukilla radanvarrella kasvoi lähes 50 prosenttiyksikköön. Raide-Jokerin Espoon osuudella kauppoja tehtiin yli 20 prosenttia enemmän kuin edellisellä vuonna, kun Helsingin osuudella kauppamäärä laski lähes 30 %. Koko pääkaupunkiseudulla muutos oli -26,6 %, Helsingissä -28,4 % ja radanvarrella yhteensä -18,4 %. Koko Espoon alueella kauppojen määrä laski 13,1 %.

Taulukko 10. Pienimmät ja suurimmat yksiyöiden kauppamäärät radanvarren postinumeroalueilla vuosina 2015 ja 2023

Pienimmät				Suurimmat			
2015		2023		2015		2023	
Postinumeroalue	Kpl	Postinumeroalue	Kpl	Postinumeroalue	Kpl	Postinumeroalue	Kpl
02180 Mankkaa	0	00650 Veräjämäki	1	00320 Etelä-Haaga	96	02600 Etelä-Leppävaara	57
02140 Laajalahti	1	02150 Otaniemi	1	00400 Pohjois-Haaga	40	00320 Etelä-Haaga	49
00340 Kuusisaari - Lehtisaari	2	00660 Länsi-Pakila	1	00350 Munkkivuori - Niemenmäki	32	00350 Munkkivuori - Niemenmäki	27

Pienimmät				Suurimmat			
2015		2023		2015		2023	
Postinumeroalue	Kpl	Postinumeroalue	Kpl	Postinumeroalue	Kpl	Postinumeroalue	Kpl
00650 Veräjämäki	2	02180 Mankkaa	1	00560 Toukola - Kumpula - Vanhakaupunki	31	00400 Pohjois-Haaga	21
02150 Otaniemi	2	00340 Kuusisaari - Lehtisaari	2	00800 Länsi-Herttoniemi	30	00560 Toukola - Kumpula - Vanhakaupunki	18
00660 Länsi-Pakila	3	02130 Pohjois-Tapiola	2	02650 Pohjois-Leppävaara	28	00630 Maunula	18
00600 Koskela	4	02140 Laajalahti	3	00630 Maunula	28	00710 Pihlajamäki - Viikinmäki	16
00300 Pikku Huopalahti	6	00620 Metsälä - Etelä-Oulunkylä	5	02600 Etelä-Leppävaara	27	02100 Tapiola	16
00620 Metsälä - Etelä-Oulunkylä	6	00790 Viikki	5	00820 Roihuvuori	26	02650 Pohjois-Leppävaara	15
00790 Viikki	7	00920 Myllypuro	5	00710 Pihlajamäki - Viikinmäki	24	00640 Oulunkylä - Patola	15
<i>Keskiarvo</i>	<i>3,3</i>	<i>Keskiarvo</i>	<i>2,6</i>	<i>Keskiarvo</i>	<i>36,2</i>	<i>Keskiarvo</i>	<i>25,2</i>

Radanvarren yksiöiden pienimpien ja suurimpien kauppamäärien postinumeroalueet vuosina 2015 ja 2023 esitetään taulukossa 10. Postinumeroalueet pysyivät enimmäkseen samoina molempina vuosina, joskin järjestyksissä nähtiin muutoksia. Vuonna 2015 pienimpien kauppamäärien listalla olleet Koskela (2015: 4 kauppa, 2023: 9 kauppa) ja Pikku Huopalahti (2015: 6 kauppa, 2023: 8 kauppa) nousivat vuonna 2023 listan ulkopuolelle kauppamäärien kasvettua. Näiden tilalle vuonna 2023 tulivat Pohjois-Tapiola (2015: 7 kauppa, 2023: 2 kauppa) ja Myllypuro (2015: 11 kauppa, 2023: 5 kauppa), joiden alueilla kauppamäärät laskivat. Pienten kauppamäärien alueilla määrät olivat hyvin vähäisiä, joten yksittäinenkin asuntokauppa voi johtaa merkittävään prosentuaaliseen muutokseen kauppamäärässä. Tämä huomataan esimerkiksi Laajalahden kohdalla, jolla kaupat nousivat vuoden 2015 yhdestä kaupasta vuoden 2023 kolmeen kauppaan. Prosentuaalinen muutos kahden kaupan lisäyksellä oli näin ollen +200 %. Kymmenen pienimmän kauppamäärän listan keskiarvo laski vuoden 2015 3,3 kaupasta vuoden 2023 2,6 kauppaan. Prosentuaalisesti muutos oli -21,2 %.

Suurten kauppamäärien listalla vuonna 2015 olleet Länsi-Herttoniemi (2015: 30 kauppa, 2023: 14 kauppa) ja Roihuvuori (2015: 26 kauppa, 2023 11 kauppa) putosivat vuoden 2023 kymmenen parhaan joukosta kauppamäärien romahdettua alle puoleen vuoden 2015 kaupoista. Näiden tilalle nousivat Tapiola (2015: 16 kauppa, 2023: 16 kauppa) ja Oulunkylä – Patola (2015: 17 kauppa, 2023: 15 kauppa), joilla kauppamäärät pysyivät samana tai pieneneivät hieman. Kymmenen suurimman kauppamäärän alueista ainoa, jolla kauppamäärä kasvoi, oli Etelä-Leppävaara, joka nousi vuoden 2015 kahdeksannelta sijalta vuoden 2023 kärkeen 111,1 prosentin kasvulla. Etelä-Leppävaaraa ja Tapiolaa lukuun ottamatta kaikilla vuoden 2023 kymmenen suurimman kauppamäärän alueella määrät vähenivät. Vuosien 2015 ja 2023 keskiarvo laski 36,2 kaupasta 25,2 kauppaan, prosentteina -30,4 %. Toisin kuin kaiken kokoisten kerrostaloasuntojen kohdalla, yksiöissä

suosituimpien alueiden kauppamäärä väheni prosentuaalisesti enemmän kuin vähemmän suosittujen alueiden.

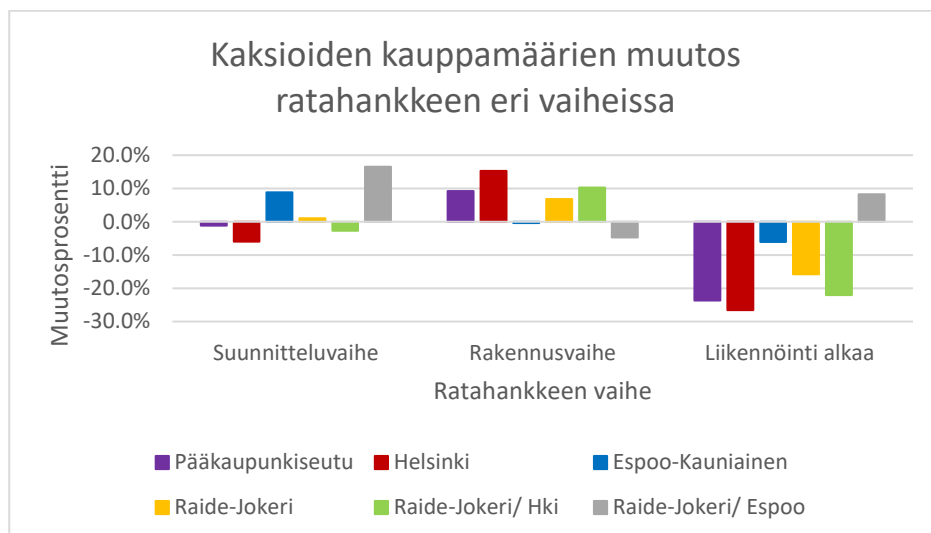
4.2.2 Kaksioiden kauppamäärät

Tarkasteltaessa kaksioiden kauppamäärien muutosta huomataan taulukosta 11 Espoon pärjäneen jälleen kauppamäärien kehityksessä vuosien 2015 ja 2023 välillä Helsinkiä ja pääkaupunkiseutua paremmin. Helsingissä kauppamäärät vähenivät ajanjaksolla 20,4 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla lasku oli 17,6 %, kun Espoo-Kauniaisen alueella kauppamäärissä nähtiin 1,8 prosentin nousu. Raide-Jokerin varrella kauppamäärät vähenivät 9 %. Radan Helsingin osuudella kaupat vähenivät 16,3 %, kun Espoon puolella ne kasvoivat 20,2 %. Eroa näiden välille kertyi siis 36,5 prosenttiyksikköä. Toisaalta Espoon sisäiset erot olivat tätäkin suurempia. Kaupungin kalleimmalla osa-alueella (1) kauppamäärä kasvoi 68,8 %, kun osa-alue 2:lla kaupat vähenivät 8,9 %. Näiden kehitysten välinen ero oli siis lähes 80 prosenttiyksikköä.

Taulukko 11. Kaksioiden kauppamäärät 2015–2023

Alue	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Muutos 2015–2023
Pääkaupunkiseutu	5992	6072	6109	5925	6530	6872	7720	6472	4938	-17.6%
Helsinki	4065	4136	4107	3823	4350	4583	5080	4407	3235	-20.4%
Helsinki 2	1762	1773	1857	1749	2016	2025	2227	1909	1499	-14.9%
Helsinki 3	611	675	638	583	683	706	779	677	468	-23.4%
Helsinki 4	952	980	956	902	906	1067	1135	1112	671	-29.5%
Espoo-Kauniainen	974	970	989	1060	1148	1176	1472	1056	992	1.8%
Espoo-Kauniainen 1	250	258	335	386	370	370	473	327	422	68.8%
Espoo-Kauniainen 2	271	308	274	319	346	315	474	371	247	-8.9%
Raide-Jokeri	1094	1148	1176	1106	1320	1374	1463	1182	995	-9.0%
Raide-Jokeri/ Hki	876	915	940	852	1066	1125	1120	940	733	-16.3%
Raide-Jokeri/ Espoo	218	233	236	254	254	249	343	242	262	20.2%

Eniten kauppoja tehtiin kaikilla alueilla vuonna 2021 lukuun ottamatta radanvarren Helsingin osuutta, jolla kauppojen huippuvuosi oli 2020. Pienimmät kauppamäärät nähtiin vuonna 2023 kaikilla alueilla paitsi Espoo-Kauniaisessa (2016), Espoo-Kauniainen 1 -osa-alueella (2015) ja radanvarren Espoon osuudella (2015).



Kuvio 23. Kaksioiden kauppamäärien muutos hankkeen eri vaiheissa

Kuviossa 23 esitetään kauppamäärien muutokset ratahankkeen eri vaiheissa. Suunnitteluvaiheessa (2015–2018) kauppamäärät laskivat Helsingissä 6 % ja pääkaupunkiseudulla 1,1 %. Raide-Jokerin reitillä kauppamäärissä nähtiin pieni nousu (+1,1 %), ja Espoossa jälleen selkeää nousu, +8,8 %. Kun tarkastellaan radanvarren osuuksia kaupungeittain, huomataan Espoon rataosuuden kauppamäärien kasvaneen jälleen huomattavasti (16,5 %), kun Helsingin osuudella kauppojen määrä laski 2,7 prosenttia.

Rakennusvaiheessa (2019–2022) kauppamäärät kehittivät päinvastaiseen suuntaan suunnitteluvaiheeseen nähden radan vartta lukuun ottamatta. Radanvarrella kauppojen määrä kasvoi 6,9 prosenttia. Kaupat lisääntyivät myös Helsingissä (+15,3 %) ja pääkaupunkiseudulla (+9,2 %), mutta Espoossa kaupoissa nähtiin pieni lasku (-0,4 %). Radanvarren kaupunkien osuudet kehittivät niin ikään eri suuntiin rakennusvaiheessa kuin suunnitteluvaiheessa, Helsingin osuudella kasvu oli 10,3 % ja Espoon osuudella lasku 4,7 %.

Liikennöinnin aloittamisen aikaan vuonna 2023 kaupat laskivat rajusti lähes kaikilla alueilla. Pääkaupunkiseudulla ja Helsingissä kauppamäärät laskivat noin neljänneksellä, radanvarrella 15,8 % ja Espoo-Kauniainsessa 6,1 %. Raide-Jokerin reitin kauppamäärien muutos oli siis noin 10 prosenttiyksikköä Helsingin kehitystä parempi ja Espoon kehitystä huonompi. Radanvarren Espoon osuus oli ainoa, jolla kauppamäärä kasvoi, +8,3 %. Helsingin osuudella laskua nähtiin 22 prosenttia.

Radanvarren postinumeroalueilla kaksioiden kauppamäärissä nähtiin jälleen alueellisia eroavaisuuksia (taulukko 12). Kymmenen pienimmän kauppamäärän alueilla kauppvoja tehtiin sekä vuonna 2015 että vuonna 2023 keskimäärin alle 10 kappaletta, kun suurimpien kauppamäärien alueilla

keskiarvot olivat vuonna 2015 n. 70 ja vuonna 2023 n. 60. Prosentuaalisesti kauppamäärät laskivat enemmän suosituimmilla alueilla, -13,9 %. Pienten kauppamäärien keskiarvon muutos oli -8,2 %.

Taulukko 12. Kaksioden pienimmät ja suurimmat kauppamäärät vuosina 2015 ja 2023 radanvarren postinumeroalueilla

Pienimmät				Suurimmat			
2015		2023		2015		2023	
Postinumeroalue	Kpl	Postinumeroalue	Kpl	Postinumeroalue	Kpl	Postinumeroalue	Kpl
02180 Mankkaa	0	02140 Laajalahti	0	00320 Etelä-Haaga	116	00320 Etelä-Haaga	97
02150 Otaniemi	3	02150 Otaniemi	3	02650 Pohjois-Leppävaara	84	02600 Etelä-Leppävaara	96
00660 Länsi-Pakila	4	02180 Mankkaa	3	00560 Toukola - Kumpula - Vanhakaupunki	82	00350 Munkkivuori - Niemenmäki	73
02140 Laajalahti	5	00660 Länsi-Pakila	4	00400 Pohjois-Haaga	81	00560 Toukola - Kumpula - Vanhakaupunki	71
00340 Kuusisaari - Lehtisaari	6	00340 Kuusisaari - Lehtisaari	4	00710 Pihlajamäki - Viikimäki	71	00710 Pihlajamäki - Viikimäki	61
00650 Veräjämäki	8	00600 Koskela	13	00350 Munkkivuori - Niemenmäki	67	02100 Tapiola	55
00600 Koskela	16	00650 Veräjämäki	14	00640 Oulunkylä - Patola	58	02650 Pohjois-Leppävaara	52
02130 Pohjois-Tapiola	17	00370 Reimarla	15	02600 Etelä-Leppävaara	55	00820 Roihuvuori	47
00380 Pitäjänmäen yritysalue	18	00930 Itäkeskus - Marjanieniemi	15	00800 Länsi-Herttoniemi	46	00400 Pohjois-Haaga	45
00360 Pajamäki	20	00300 Pikku Huopalahti	18	00630 Maunula	42	00640 Oulunkylä - Patola	44
<i>Keskiarvo</i>	<i>9.7</i>	<i>Keskiarvo</i>	<i>8.9</i>	<i>Keskiarvo</i>	<i>70.2</i>	<i>Keskiarvo</i>	<i>60.4</i>

Vuoden 2015 seitsemän pienimmän kauppamäärän postinumeroalueet pysyivät samoina, vaikkakin järjestyksessä tapahtui joitakin muutoksia. Pohjois-Tapiola, Pitäjänmäki ja Pajamäki nousivat vuonna 2023 heikoimpien listan ulkopuolelle. Näistä kahden ensiksi mainitun kauppamäärät nousivat (+35,3 % ja +5,6 %), ja Pajamäen kauppamäärä pysyi samana. Näiden tilalle heikoimpien joukkoon päätyivät vuonna 2023 Reimarla, jonka kaupat vähenivät 27:stä 15:een (-44,4 %), Itäkeskus, jonka kauppamäärä romahti 37:stä 15:een (-59,5 %) sekä Pikku Huopalahti, jossa kauppamäärä väheni 23:sta 18:aan (-21,7 %). Molempina vuosina pienten kauppamäärien joukkoon kuuluvista alueista vain Mankkaalla ja Veräjämäessä kauppamäärät nousivat, Mankkaalla 0 kaupasta kolmeen ja Veräjämäessä kauppamäärän prosentuaalinen kasvu oli +75 %.

Vuoden 2015 suosituimmista alueista vain Etelä-Leppävaarassa ja Munkkivuoressa kauppamäärät nousivat. Etelä-Leppävaaran kauppamäärä kasvoi 74,5 % ja Munkkivuoren 9 %. Oma luokkaansa oli kuitenkin jälleen vuoden 2015 kymmenen suosituimman alueen ulkopuolelta noussut Tapiola, jonka kauppamäärässä nähtiin +103,7 %:n muutos. Toisella kymmenen parhaan joukkoon nousseella alueella, Roihuvuoressa, muutos oli +42,4 %. Näiden tieltä joutuivat väistämään Länsi-Herttoniemi (-13 %) ja Maunula (-35,7 %). Myös Pohjois-Haagassa kauppamäärät laskivat reilusti, 44,4 %, ja Pohjois-Leppävaarassakin 38,1 %.

4.2.3 Kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen kauppamäärät

Kolmioiden ja sitä suurempien vanhojen kerrostaloasuntojen kohdalla muutokset kauppamäärissä vuosien 2015 ja 2023 välillä olivat pääosin samansuuntaisia mutta pienempiä kuin pienten asuntojen kohdalla. Taulukosta 13 nähdään, että pääkaupunkiseudulla ja Helsingissä kauppamäärät laskivat hieman yli 10 %, ja radanvarrella noin 4 %. Espoossa kauppojen määrä nousi 2,4 prosenttia. Kaupunkien osa-alueista halvimmilla alueilla kauppamäärät laskivat eniten. Helsingin kalliimmalla osa-alue 2:lla kaupat laskivat vähemmän, ja Espoon kalleimmalla alueella (1) kaupoissa nähtiin 46,1 %:n nousu.

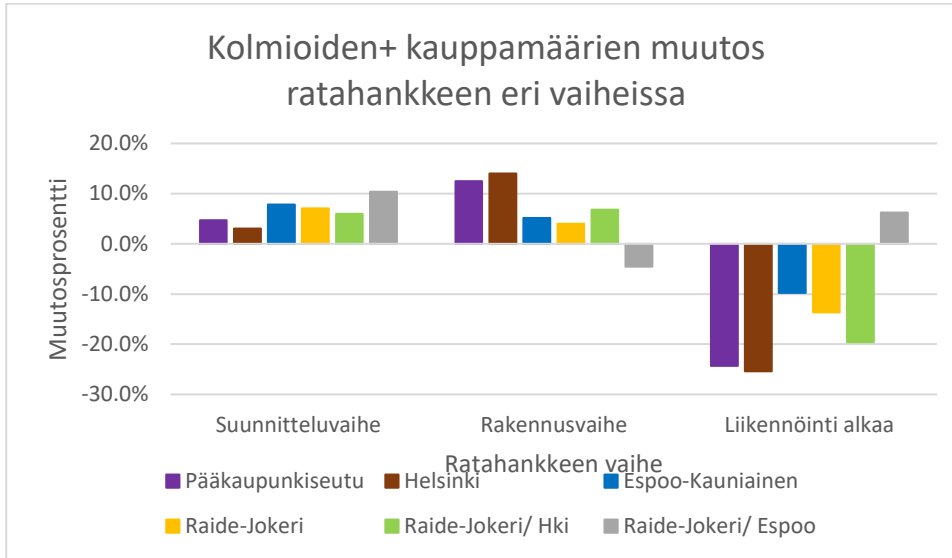
Taulukko 13. Kolmioiden ja sitä suurempien vanhojen kerrostaloasuntojen kauppamäärät

Alue	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Muutos 2015–2023
Pääkaupunkiseutu	5104	5060	5420	5343	5846	6390	7012	6009	4550	-10.9%
Helsinki	3289	3249	3426	3389	3753	4092	4365	3864	2882	-12.4%
Helsinki 2	1236	1219	1328	1228	1413	1560	1584	1464	1157	-6.4%
Helsinki 3	607	557	612	641	725	723	787	653	511	-15.8%
Helsinki 4	798	858	847	908	876	1026	1063	1028	659	-17.4%
Espoo-Kauniainen	1058	1061	1142	1141	1187	1341	1599	1200	1083	2.4%
Espoo-Kauniainen 1	317	322	360	422	413	425	533	395	463	46.1%
Espoo-Kauniainen 2	261	269	275	290	311	364	448	338	258	-1.1%
Raide-Jokeri	1076	1071	1133	1152	1310	1390	1376	1198	1034	-3.9%
Raide-Jokeri/ Hki	816	807	877	865	1024	1054	1033	924	743	-8.9%
Raide-Jokeri/ Espoo	260	264	256	287	286	336	343	274	291	11.9%

Eniten kauppvoja tehtiin lähes kaikilla alueilla jälleen vuonna 2021. Vain Raide-Jokerin koko radan sekä Helsingin osuuden alueilla kauppamäärien huippuvuosi oli 2020. Kuten muidenkin asuntotyyppien kohdalla, suurten asuntojen pienimmät kauppamäärät keskittyivät vuoteen 2023. Tästä poikkesi jälleen Espoo ja Espoo 1 -osa-alue, joilla tehtiin vähiten kauppvoja vuonna 2015 sekä radanvarren Espoon osuus, jolla pienin kauppamäärä oli vuonna 2017.

Kuviossa 24 nähdään muutokset kolmioiden+ kauppamäärissä ratahankkeen eri vaiheissa. Suunnitteluvaiheen aikana kauppamäärät kasvoivat sekä pääkaupunkiseudulla, Helsingissä, Espoo-Kauniaisessa että Raide-Jokerin reitillä ja molempien kaupunkien rataosuuksien varrella. Suurinta kasvu oli radan Espoon osuudella (+10,4 %), Espoossa (+7,8 %) sekä koko radan reitillä. (+7,1 %)

Rakennusvaiheessa kauppamäärät jatkoivat kasvuaan kaikilla alueilla paitsi radan Espoon osuudella, jolla kaupat laskivat 4,5 %. Eniten kauppamäärät kasvoivat Helsingissä (+14 %) ja koko pääkaupunkiseudulla (+12,5 %).



Kuvio 24. Kolmioiden ja sitä suurempien kerrostaloasuntojen kauppamäärien muutos ratahankkeen eri vaiheissa

Liikennöinnin aloittamisvuonna kauppamäärissä nähtiin käänne kaikilla alueilla. Radan Espoon osuudella kauppoja tehtiin 6,2 % edellisvuotta enemmän, muilla alueilla kaupat vähenivät. Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla kauppamäärät laskivat noin neljänneksellä edellisestä vuodesta ja radanvarren Helsingin osuudellakin lähes 20 %. Koko radanvarren kaupat vähenivät 13,7 %.

Taulukko 14. Kolmioiden ja sitä suurempien kerrostaloasuntojen pienimmät ja suurimmat kauppamäärät vuosina 2015 ja 2023 radanvarren postinumeroalueilla

Pienimmät				Suurimmat			
2015		2023		2015		2023	
Postinumeroalue	Kpl	Postinumeroalue	Kpl	Postinumeroalue	Kpl	Postinumeroalue	Kpl
00660 Länsi-Pakila	2	02180 Mankkaa	1	02650 Pohjois-Leppävaara	96	02600 Etelä-Leppävaara	95
02180 Mankkaa	2	00660 Länsi-Pakila	5	00350 Munkkivuori - Niemenmäki	78	00320 Etelä-Haaga	84
02150 Otaniemi	6	02150 Otaniemi	5	00320 Etelä-Haaga	77	00560 Toukola - Kumpula - Vanhakaupunki	75
02140 Laajalahti	8	02140 Laajalahti	5	00560 Toukola - Kumpula - Vanhakaupunki	76	02650 Pohjois-Leppävaara	70
00600 Koskela	13	00340 Kuusisaari - Lehtisaari	6	00400 Pohjois-Haaga	72	00820 Roihuvuori	64
00340 Kuusisaari - Lehtisaari	15	00360 Pajamäki	10	00790 Viikki	60	00400 Pohjois-Haaga	62
00650 Veräjämäki	15	00650 Veräjämäki	11	00710 Pihlajamäki - Viikinmäki	57	00350 Munkkivuori - Niemenmäki	58
00380 Pitäjänmäen yritysalue	17	00300 Pikku Huopalahti	14	00820 Roihuvuori	55	00710 Pihlajamäki - Viikinmäki	51
00360 Pajamäki	18	00380 Pitäjänmäen yritysalue	15	02600 Etelä-Leppävaara	55	00920 Myllypuro	48
00620 Metsälä - Etelä-Oulunkylä	19	00370 Reimarla	16	00920 Myllypuro	53	02100 Tapiola	46
<i>Keskiarvo</i>	<i>11.5</i>	<i>Keskiarvo</i>	<i>8.8</i>	<i>Keskiarvo</i>	<i>67.9</i>	<i>Keskiarvo</i>	<i>65.3</i>

Kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen pienimmät ja suurimmat kauppamäärät radanvarren postinumeroalueilla nähdään taulukosta 14. Kymmenen pienimmän kauppamäärän alueiden keskiarvo vuonna 2015 oli 11,5 kauppaa ja vuonna 2023 8,8 kauppaa (-21,4 %). Neljän pienimmän kauppamäärän alueet pysyivät samoina molempina vuosina, mutta ensimmäinen ja toinen vaihtoivat paikkaa.

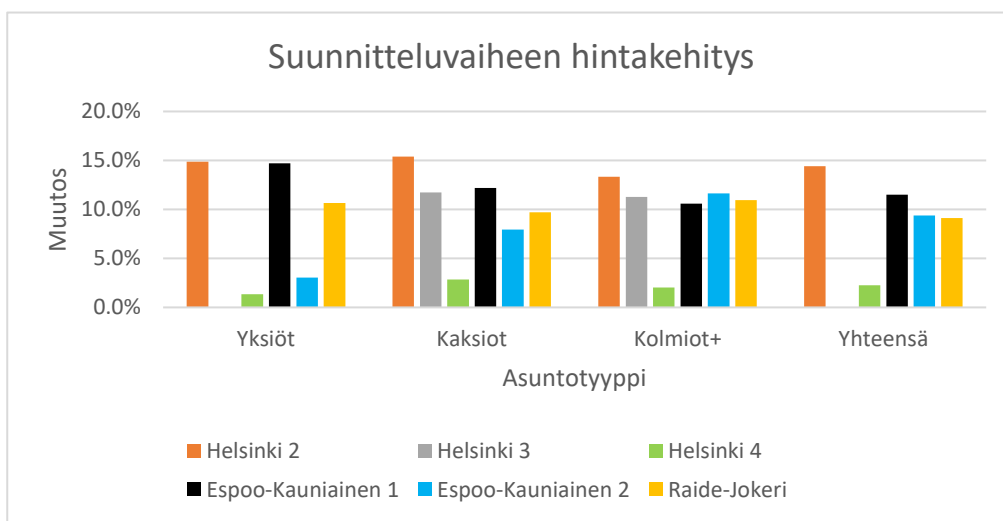
Vuonna 2015 viidenneksi pienimmän kauppamäärän alueella, Koskelassa, tehtiin vuonna 2023 30,8 % enemmän kauppooja kuin 2015, ja alue nousi listan ulkopuolelle. Myös Metsälä – Etelä-Oulunkylässä, jonka alueella tehtiin vuonna 2015 10. vähiten kauppooja, kauppamäärä kasvoi (+21,1 %) eikä alue löytynyt vuonna 2023 pienimpien kauppamäärien listalta. Näiden tilalle tulivat vuonna 2023 Pikku Huopalahti, jolla kauppamäärä laski 46,2 % ja Reimarla, jossa kauppooja tehtiin 33,3 % vähemmän kuin vuonna 2015. Kuusisaaren – Lehtisaaren kaupat laskivat vieläkin selvemmin, 60 %.

Suosituimpien alueiden kymmenen parhaan joukon sijoituksissa nähdään suuriakin muutoksia, mutta vuoden 2015 listalta jäi pois ainoastaan Viikki, jonka kauppamäärä väheni 25 %. Viikin tilalle nousi vähemmän yllättäen Tapiola, jonka kauppamäärä nousi 70,4 %. Vuoden 2015 yhdeksänneksi suosituin alue, Etelä-Leppävaara nousi vuonna 2023 kärkeen 72,7 % nousulla kauppamäärissä. Espoossa myös Pohjois-Leppävaaran kauppamäärä nousi reilusti, 48,1 %.

4.3 Hintakehitys Raide-Jokeri -hankkeen eri vaiheissa

Tässä luvussa tarkastellaan hintojen kehitystä ratahankkeen eri vaiheissa radanvarrella sekä niillä kaupunkien osa-alueilla, joiden varrella pikaratikka kulkee.

4.3.1 Suunnitteluvaihe



Kuvio 25. Hintakehitys suunnitteluvaiheessa huonelu- ja aluekohtaisesti

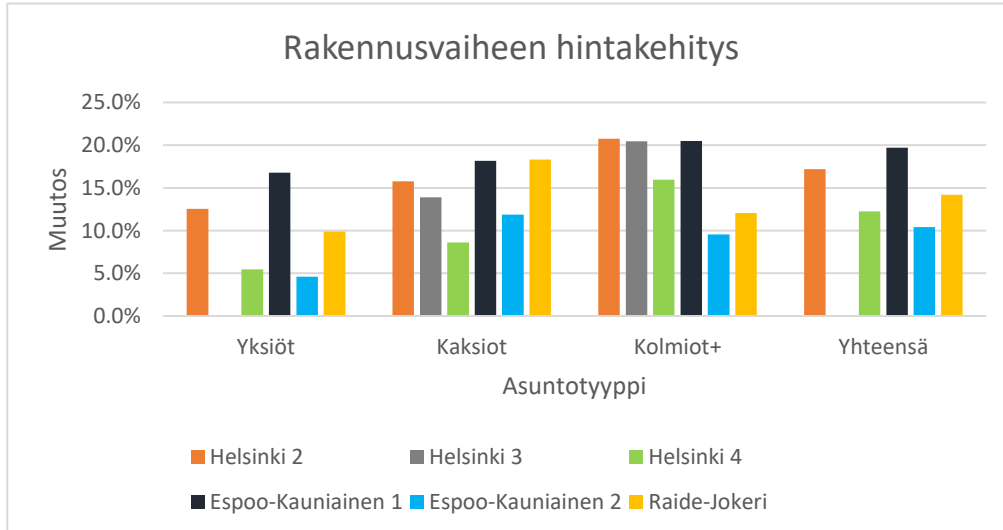
Suunnitteluvaiheessa alueiden välisissä hintakehityksissä (kuvio 25) nähdään suuria eroja erityisesti yksiöiden kohdalla. Hinnat nousivat kaikilla alueilla, mutta halvimmillä alueilla hintojen nousu oli selkeästi muita alueita matalampaa. Radanvarren yksiöiden hintakehitys oli Helsinki 4:ään ja Espoo 2:een verrattuna noin 7,5–9 prosenttiyksikköä parempaa. Kalleimpien, Helsinki 2:n ja Espoo 1:n hinnat puolestaan kehittyivät noin 4 prosenttiyksikköä radanvarrta paremmin.

Kaksioiden kohdalla Helsinki 2:n alueella hinnat nousivat 5,7, Helsinki 3:n 2,0 ja Espoo 1:n alueella 2,5 prosenttiyksikköä radanvarrta enemmän. Halvimpiin alueisiin nähden radanvarsi pärjäsikin jälleen paremmin, Helsinki 4:n kehitys oli 6,9 ja Espoo 2:n 1,8 prosenttiyksikköä radanvarrta heikompaa.

Kolmioiden+ osalta erot olivat Helsinki 4:ää lukuun ottamatta selkeästi pienempiä. Helsinki 4:n hintojen nousu oli 8,9 prosenttiyksikköä radanvarrta heikompaa, kun muilla alueilla erot radanvarreen asettuivat -0,4–+2,4 prosenttiyksikön välille.

Kaikenkokoisten asuntojen kohdalla radanvarren hintakehitys on parempaa, 6,9 prosenttiyksikköä, ainoastaan Helsingin halvimpaan alueeseen nähden. Helsinki 2:n hinnat nousivat 5,3 ja Espoon alueiden 0,3–2,4 prosenttiyksikköä radanvarrta enemmän.

4.3.2 Radan rakennusvaihe



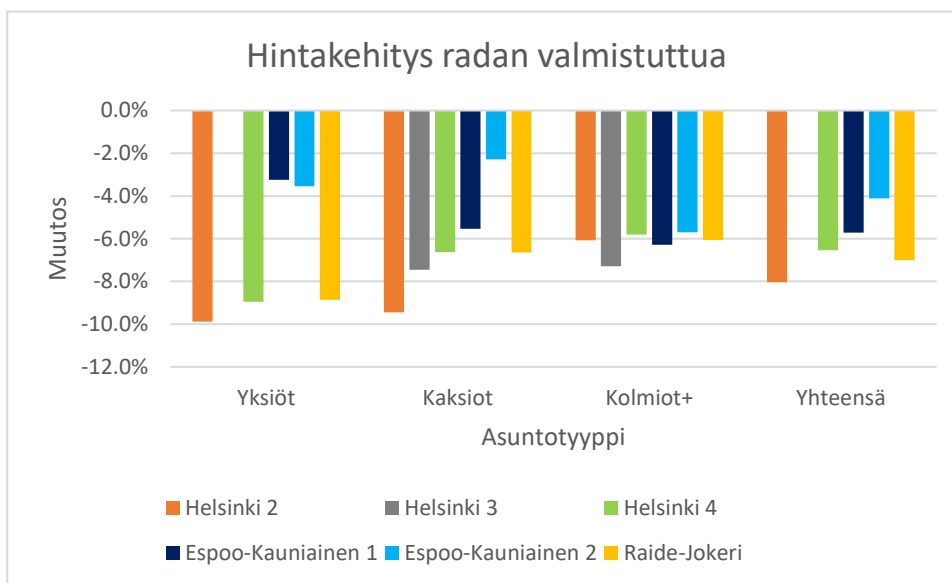
Kuvio 26. Hintakehitys rakennusvaiheessa huoneluku- ja aluekohtaisesti

Rakennusvaiheessa suurimmat alueiden väliset erot nähtiin jälleen yksiöiden hintakehityksissä (kuvio 26). Kuten suunnitteluvaiheessa, myös rakennusvaiheessa molempien kaupunkien kalleimmilla vertailualueilla hinnat nousivat eniten ja halvimmillä alueilla vähiten. Radanvarren hintakehitys jäi Espoo 1 -alueen kehityksestä 6,9 ja Helsinki 2 -alueesta 2,7 prosenttiyksikköä.

Helsinki 4:ään ja Espoo 2:een nähden radanvarren yksiöiden hinnat kehittyivät 4,4–5,3 prosenttiyksikköä paremmin.

Radanvarren kaksiot kallistuivat 0,2–9,7 prosenttiyksikköä vertailualueita enemmän. Kolmioiden+ osalta kehitys oli päinvastaista. Vain Espoo 2 -alueella hinnat nousivat 2,5 prosenttiyksikköä radanvarrtta heikommin, muiden alueiden hinnat kehittyivät 3,9–8,7 prosenttiyksikköä paremmin. Kaikenkokoisten asuntojen kohdalla radanvarren hinnat nousivat 1,9–3,8 prosenttiyksikköä halvimpia alueita enemmän, mutta 3–5,5 prosenttiyksikköä kalleimpia alueita vähemmän.

4.3.3 Radan valmistumisen ja liikennöinnin aloittamisen jälkeen



Kuvio 27. Hintakehitys radan valmistuttua huoneluku- ja aluekohtaisesti

Kuviosta 27 nähdään, kuinka radan valmistumisen jälkeen hinnat laskivat kaikilla alueilla. Yksiöiden kohdalla Espoon osa-alueet erottuvat selkeästi muita alueita pienemmällä hintojen laskulla. Espoo 1 ja Espoo 2 -alueiden hintakehitys oli 5,3–5,6 prosenttiyksikköä radanvarrtta parempaa, kun Helsinki 2 ja Helsinki 4 -alueilla hinnat laskivat 0,1–1,0 prosenttiyksikköä radanvarrtta enemmän.

Espoossa myös kaksioiden hinnat laskivat radanvarrtta vähemmän. Eroa Espoon osa-alueiden ja radanvarren välillä oli 1,1–4,4 prosenttiyksikköä. Helsinki 4 -osa-alueella ja radanvarrella hinnat laskivat yhtä paljon, mutta Helsinki 2 -alueella 2,8 ja Helsinki 3 -alueella 0,8 prosenttiyksikköä enemmän.

Kolmioiden+ hintakehityksissä ei nähty suuria eroja alueiden välillä. Kaupunkien halvimmilla alueilla hintojen lasku oli hieman (0,3–0,4 prosenttiyksikköä) radanvarrtta pienempää. Helsinki 2:n ja

radanvarren hinnat laskivat yhtä paljon. Espoo 1 -alueella hinnat laskivat 0,2 ja Helsinki 3 -alueella 1,2 prosenttiyksikköä radanvarrtta enemmän.

Kaikenkokoisten asuntojen hinnat laskivat vain Helsinki 2 -alueella radanvarrtta enemmän. Eroa näiden alueiden hintamuutoksessa oli yksi prosenttiyksikkö. Helsinki 4 sekä Espoo 1 ja 2 -alueilla hinnat laskivat 0,5–2,9 prosenttiyksikköä radanvarrtta vähemmän.

4.4 Uudistuotanto

Tiedot valmistuneista kerrostaloista radanvarrella (liite 11) saatiin Helsingin osalta Helsingin karttapalvelusta suodattamalla tilastoista asunto- ja rakennustuotannon alta tiedot uudisrakennuksista asuinkerrostalojen osalta, ja käymällä läpi kaikki Raide-Jokerin reitin varrelle sijoittuvat postinumeroalueet. Espoon alueen kerrostalojen rakennusvuosia ei löytynyt Espoon karttapalvelusta, mutta tiedot näistä saatiin pyytämällä ne Espoon kaupungin asuntoyksiköstä sähköpostilla (Weckström 2024). Helsingin karttapalvelun tiedot ulottuivat vuoteen 2022, joten uudiskohteiden osalta tarkastellaan vuosia 2015–2022. Uudistuotannosta on saatavilla vain kerrostalojen määrä, joten tässä osiossa ei käsitellä asuntoja huonelukukohtaisesti.

Alueiden välillä huomataan jälleen merkittäviä eroavaisuuksia. Eniten uusia kerrostaloja rakennettiin Etelä-Leppävaaraan (40 uutta kerrostaloa), Tapiolaan (25), Etelä-Haagaan (23), Pihlajamäki – Viikinmäki -alueelle (22) sekä Myllypuroon (18). Kuusisaari – Lehtisaareen, Pajamäkeen, Puotinharjuun, Itäkeskus – Marjaniemeen, Laajalahteen sekä Mankkaalle ei rakennettu yhtäkään uutta kerrostaloa vuosien 2015–2022 aikana. Myös useilla muilla alueilla valmistui vain kourallinen kerrostaloja kyseisellä aikavälillä.

5 Pohdinta

5.1 Johtopäätökset

Kaikkien vanhojen kerrostaloasuntojen hintatilastoista selvisi radanvarren hintojen kehittyneen koko tarkasteluajanjaksolla 5,3–7,6 prosenttiyksikköä koko Helsinkiä, Espoota ja pääkaupunkiseutua huonommin. Erot kaupunkien osa-alueiden välillä olivat kuitenkin suuria. Radanvarteen nähden Helsinki 4:n hintakehitys oli -8,6, Helsinki 2:n +7,4 ja Espoo 1:n +10,0 prosenttiyksikköä. Espoo 2:n alueella hinnat kehittyivät kuten radanvarrella.

Suunnitteluvaiheessa radanvarsi pärjäsi hienoisesti koko Espoota paremmin, mutta sen varrelle sijoittuvia Espoon osa-alueita huonommin. Koko Helsinkiin ja pääkaupunkiseutuun nähden radanvarsi suoriutui 2–3,4 prosenttiyksikköä huonommin, mutta osa-alueiden välillä nähtiin suuri ero. Radanvarteen nähden Helsinki 2:n hintojen nousu oli +5,3 ja Helsinki 4:n alueella -6,9 prosenttiyksikköä. Osa-alueiden kehityksen keskiarvo oli 0,3 prosenttiyksikköä radanvarsta parempi.

Radan rakennusvaiheessa kaikkien muiden alueiden hintakehitys ylitti radanvarren kehityksen 3–5,5 prosenttiyksiköllä pois lukien kaupunkien halvimmat alueet, joiden hintakehitys oli 1,9–3,8 prosenttiyksikköä heikompa. Radan valmistumisen jälkeen, asuntomarkkinoiden ollessa pohjamudissa, radanvarsi kuitenkin pärjäsi hieman Helsinkiä ja pääkaupunkiseutua paremmin. Espoo erotui suunnitteluvaiheen jälkeen muista alueista selvästi sekä hintojen kehityksessä että kauppamäärien muutoksissa. Radan valmistumisen jälkeen Espoo päihittikin myös radanvarren 1,3 prosenttiyksikköä pienemmällä hintojen laskulla. Osa-alueiden keskiarvo laski 0,9 prosenttiyksikköä vähemmän kuin radanvarren hinnat.

Yksiöiden kokonaishintakehityksessä nähtiin radanvarren hintojen kehittyneen hieman yli 4 prosenttiyksikköä Helsingin ja Espoon, ja vähän alle 2 prosenttiyksikköä koko pääkaupunkiseudun hintoja huonommin. Suunnitteluvaiheessa radanvarsi kehittyi lähes 3 prosenttiyksikköä Espoota paremmin, mutta 3,3 Helsinkiä ja lähes 2 prosenttiyksikköä pääkaupunkiseutua huonommin. Radan rakennusvaiheessa radanvarren yksiöiden hinnat kehittyivät selvästi muita alueita huonommin. Kaupunkien osa-alueiden välillä nähtiin kalleimpien kallistuneen selvästi halvimpia enemmän. Osa-alueiden hintakehityksen keskiarvo päihitti radanvarren hintakehityksen 2,2 prosenttiyksiköllä.

Näitä tuloksia analysoitaessa on kuitenkin muistettava, että radanvarren hintatilastoissa on puutteita erityisesti yksiöiden kohdalla, ja koska yksiöt ovat neliöhinnoiltaan tyypillisesti suurempia asuntoja kalliimpia, ovat tätä tutkimusta varten lasketut radanvarren keskineliöhinnat kaiken kokoisten asuntojen ja mahdollisesti myös yksiöiden kohdalla todennäköisesti hieman todellista alhaisempia, sillä Tilastokeskuksen julkaisemissa kaupunki- ja aluekohtaisissa tilastoissa on mukana

kaikkien asuntokauppojen hintatiedot. Vuoden 2023 radanvarren hintatilastoista on piilotettu yksiöiden hintatiedot 14 postinumeroalueelta, kun kaksioista tiedot on salattu viideltä ja kolmioiden+ hinnat on piilotettu neljältä alueelta. Vuonna 2015 yksiöiden hinnat puuttuivat kahdeksalta, kaksioiden neljältä ja kolmioiden+ kahdelta postinumeroalueelta.

Kaksioiden kohdalla huomattiin radanvarren hintojen kehittyneen koko tarkastelujakson aikana Espoo 1 -aluetta lukuun ottamatta kaikkia muita alueita paremmin. Ero koko pääkaupunkiseutuun oli 3,3 prosenttiyksikköä, Espooseen 0,7 ja Helsinkiin 0,9 prosenttiyksikköä. Osa-alueiden keskiarvoon nähden radanvarren hinnat nousivat lähes 4 prosenttiyksikköä enemmän. Suunnitteluvaiheessa radanvarren hinnat kehittyivät hieman Espoota paremmin, mutta koko pääkaupunkiseutua ja Helsinkiä heikommin. Osa-alueiden keskiarvo ylitti radanvarren kehityksen 0,3 prosenttiyksiköllä. Radan rakennusvaiheessa radanvarren kaksiot päihittivät kaupunkien ja pääkaupunkiseudun hintakehityksen n. 1–3 ja kaupunkien osa-alueiden keskiarvon lähes 5 prosenttiyksiköllä. Radan valmistumisen jälkeen radanvarren hinnat laskivat 1,4–1,9 prosenttiyksikköä Helsingin ja pääkaupunkiseudun hintoja vähemmän, mutta 1,5 prosenttiyksikköä Espoon hintoja ja 0,4 prosenttiyksikköä osa-alueiden keskiarvoa enemmän.

Kolmioiden+ hintakehityksessä radanvarsi suoriutui halvimpia osa-alueita lukuun ottamatta selvästi muita alueita heikommin. Koko ajanjaksolla hintakehitys oli Helsinkiin nähden 11,8, pääkaupunkiseutuun 9, Espooseen 5,2 ja osa-alueiden keskiarvoon nähden 4,1 prosenttiyksikköä huonompaa. Erot suunnitteluvaiheessa eivät olleet kovin suuria, hinnat kehittyivät Helsingin hintoihin nähden hieman paremmin ja Espoon ja pääkaupunkiseudun hintoihin nähden vähän huonommin. Osa-alueiden 1,2 prosenttiyksikköä radanvarsta heikompa hintakehityksen keskiarvoa laski erityisesti vaivasti kehittynyt Helsinki 4. Radan rakennusvaiheessa hinnat kaupungeissa ja pääkaupunkiseudulla nousivat 7,1–10,6 ja osa-alueiden keskiarvo 5,4 prosenttiyksikköä radan vartta enemmän. Radan valmistumisen jälkeen hintojen muutoksissa nähtiin vain pieniä eroja molempiin suuntiin.

Radanvarren postinumeroalueilla hintaerot ja hintojen kehitykset olivat paikoitellen erittäin suuria. Erityisesti Itäkeskus – Marjaniemen hintojen lasku oli silmiinpistävä. Yksiöiden hintoja vuodelta 2023 ei ollut saatavilla, mutta kaksioiden hinnat laskivat n. 25 % ja kolmioiden n. 32 %. Tämä oli yksi niistä alueista, joilla uudiskohteita ei valmistunut tarkasteluajanjaksolla ollenkaan. Alueen rakennuskanta on valmistunut pääosin 1970- ja 1980-luvuilla, joten hintojen lasku voi osittain selittyä suurten remonttien lähestymisellä. Alueella on kuitenkin myös metroasema, jonka on usein nähty nostavan asuntojen arvoa.

Niin ikään Itä-Helsingissä, Itäkeskuksen vieressä sijaitsevan Myllypuron kaksioiden hinnat nousivat 8 %, ja kolmioiden+ lähes 24 %. Myllypurossa on niin ikään metroasema, mutta erona

Itäkeskukseen Myllypuron alueelle valmistui 2015–2022 välisenä aikana 18 kerrostaloa ja Metropolian kampus.

Metrorataa keskustaan päin mentäessä löydetään Roihuvuoren ja Länsi-Herttoniemen postinumeralueet, joilla hinnat nousivat voimakkaasti. Roihuvuoreen valmistui 12 uudiskohtetta ja hinnat nousivat asuntojen koosta riippuen 16,1–54,5 %. Länsi-Herttoniemeen valmistui 7 uutta kerrostaloa ja hinnat nousivat 18,2–40,2 %.

Espoossa hinnat nousivat eniten Tapiolassa: yksiöiden ja kolmioiden+ hinnat nousivat yli 40 % ja kaksioidenkin yli 25 %. Tapiolaan valmistui 2015–2022 välisenä aikana yhteensä 25 uudiskohtetta ja metroasema. Nämä selittävät osaltaan alueen hintojen nousua. Etelä-Leppävaaraan valmistui kyseisellä ajanjaksolla eniten uudiskohteita, 40, mutta hinnat nousivat Tapiolaan nähden vaisusti: vain noin 15 %. Etelä-Leppävaarassa on niin ikään hyvät julkisen liikenteen yhteydet, sillä alueella on juna-asema.

Myös Pohjois-Leppävaaraan valmistui 14 uutta kerrostaloa, mutta hintojen nousu jäi myös tällä alueella vaisuhkoksi, 5–12,7 %. Vaikuttaakin siltä, että metron, pikaratikan ja uudisrakentamisen yhdistelmä nostaa asuntojen hintoja eniten.

5.2 Tutkimuksen validiteetti ja reliabiliteetti

Validiteetti kertoo, miten hyvin tutkimukseen valittu mittausmenetelmä mittaa valittua tutkimusaihetta. Kvantitatiivinen, tilastoihin pohjautuva tutkimusmenetelmä mittaa hyvin asuntojen hintakehitystä. Hintakehityksen tutkimisen tueksi valitut kauppamäärien ja uudiskohteiden tutkiminen tukevat opinnäytetyön pääongelman selvittämistä.

Opinnäytetyö tehtiin kvantitatiivisena tutkimuksena, jossa tutkimusaineisto saatiin Tilastokeskuksen julkisesti ladattavissa olevasta datasta. Koska tilastoaineistosta on piilotettu joitakin kohtia, on selvää, että tulokset eivät ole täysin samoja kuin ne olisivat, mikäli kaikki tieto olisi ollut saatavilla. Puutteet lähdeaineistossa on kuitenkin ilmaistu selkeästi niissä kohdin, joissa kyseistä puutteellista materiaalia on käytetty.

Tutkimusaineisto on julkista, joten kuka tahansa voi ladata aineiston Internetistä ja toistaa tutkimuksen. Ainoastaan Espoon uudiskohteiden tietoa ei löytynyt internetistä, joten se pyydettiin Espoon kaupungin asuntoyksiköltä sähköpostitse. Tiedot Espoon uudiskohteista tutkimuksen ajankohdalta löytyvät tämän opinnäytetyön liitteestä 11.

5.3 Opinnäytetyöprosessin ja oman oppimisen arviointi

Opinnäytetyöprosessi alkoi aiheen pohdinnalla. Vaikka aluksi aiheen keksiminen tuntui hankalalta, lopulta vaihtoehtoisia aiheita kertyi useita, joista lopulliseksi aihepiiriksi valikoitui julkisen liikenteen ja asuntomarkkinoiden yhdistelmä. Koen tämän aihealueen kiinnostavaksi, joten mielenkiinnon ylläpitäminen sujui ilman suurempia ongelmia.

Opinnäytetyön tekemisen yhdistäminen muihin opintoihin sekä täysipäiväiseen työelämään oli kuitenkin aikataulullisesti ja henkisesti kuormittavaa, ja tästä jo etukäteen tietoisena päätin tehdä opinnäytetyötä suhteellisen rauhalliseen tahtiin. Lopulta olisi ehkä kuitenkin ollut helpompaa tehdä opinnäytetyö nopeampaan tahtiin, sillä se kummitteli takaraivossa usean kuukauden ajan.

Tilastotiedon muokkaaminen Excelissä oli yllättävän aikaa vievää ja paikoin monimutkaista. Tilastokeskuksen tekemä muutos asuntojen hintatilastoissa tuli yllätyksenä kesken opinnäytetyöprosessin, ja vaati huomattavasti lisää miettimistä sen suhteen, miten tutkimuksesta saisi mahdollisimman luotettavan puutteellisilla tiedoilla. Tilastokeskuksen tietokannan käyttämisestä tuli opinnäytetyöprosessin aikana kuitenkin sujuvaa.

Teoriaosuuksien kirjoittaminen opetti tietopohjan etsimistä sekä lähteiden luotettavuuden arviointia. Tiedon ja omien ajatusten jäsentelyn kehittäminen oli tärkeä osa opinnäytetyöprosessia. Moni asia olisi varmasti sujunut helpommin, mikäli ajoittain poukkoilevat ajatukset ja innostuminen opinnäytetyön aiheen ulkopuolelle jäävistä asioista eivät olisi vieneet niin paljon tilaa työskentelyltä. Tähän auttoi opinnäytetyösuunnitelman tekeminen, mutta sen tarkempi seuraaminen olisi varmasti ollut hyödyksi.

Uskon tämän opinnäytetyön antavan perustietoa asuntomarkkinoista ja asuntojen hintoihin vaikuttavista tekijöistä.

Lähteet

Falkenbach, H., Haapamäki, T., Harjunen, O., Laakso, S. & Väänänen, T. 2020. Esiselvitys liikenehankkeiden kiinteistömarkkinavaikutuksista. Aalto-yliopiston julkaisusarja TIEDE + TEKNOLOGIA; Vol. 2020, No. 3. Aalto-yliopisto. Luettavissa: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-60-3819-3>. Luettu: 3.6.2024.

Friipyöli, M., Pätynen, A., Rehunen, A. & Tiitu, M. 2023. Seurantakatsaus MAL-sopimusten vaikuttavuudesta. Ympäristöministeriö. Luettavissa: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-414-7>. Luettu: 30.6.2024.

Helsingin karttapalvelu s.a. Luettavissa: <https://kartta.hel.fi/#>. Luettu: 28.9.2024.

Helsingin seudun kauppakamari 2023. Rakentaminen Helsingin seudulla. Luettavissa: https://helsinki.chamber.fi/wp-content/uploads/2023/12/rakentaminen-helsingin-seudulla_12.12.2023.pdf. Luettu: 30.6.2024.

Hirvonen, S. & Jääni, C. 16.4.2024. Opiskelijoiden asumiseen saama tuki voi pudota suuresti – liitto luonnehtii tilannetta todella vakavaksi. Yle. Luettavissa: <https://yle.fi/a/74-20084042>. Luettu: 4.8.2024.

HSL 2024. Luettavissa: <https://reittiopas.hsl.fi/linjat/HSL:2015/pysakit/HSL:2015:1:01>. Luettu: 30.7.2024.

HSY 2023. Pääkaupunkiseudun postinumeroalueet. Luettavissa: <https://www.hsy.fi/ymparistotieto/avoindata/avoin-data---sivut/paakaupunkiseudun-postinumeroalueet/>. Luettu: 3.8.2024.

HSY 2024. Postinumeroalueet pääkaupunkiseutu. Luettavissa: https://kartta.hsy.fi/?zoomLevel=3&coord=25495109.343850255_6679597.934053277&mapLayers=27+100+rasteri,799+100+postinumeroalueet_tyyli&uuiid=508752a1-2d1e-4011-a0f7-a96e857fff64&noSavedState=true&showIntro=false. Luettu: 30.7.2024.

Huhtinen, H. 7.7.2023. Suuret yhtiölainat puhuttavat: Mitä taloyhtiölainoista pitää tietää? OP Media. Luettavissa: <https://www.op-media.fi/asuminen/taloyhtio/suuret-yhtiolainat-yleistyvat---miten-riskihin-voi-vaikuttaa/>. Luettu: 22.6.2024.

Huru, H. & Kaarto, M. 2021. Asuntosijoittamisen lumipalloefekti: Miten nopeuttaa asuntosijoittamisella vaurastumista? KM Growth Oy & Ostan Asuntoja HH Oy.

Isännöintiliitto 2023. Tunnetko taloyhtiösi lainatilanteen? Luettavissa: <https://www.isannointiliitto.fi/medialle/tunnetko-taloyhtiolainat/>. Luettu: 28.7.2024.

Jalkanen, R., Kajaste, T., Kauppinen, T., Pakkala P. & Rosengren, C. 2017. Kaupunkisuunnittelu ja asuminen. Rakennustieto. Helsinki.

Kansaneläkelaitos s.a. Muutokset työttömyystukeen, yleiseen asumistukeen ja toimeentulotukeen. Luettavissa: <https://www.kela.fi/muutokset-tukiin#milloin-yleisen-asumistukeni-maara-muuttuu>. Luettu: 23.7.2024.

Kansaneläkelaitos 2024. Yleinen asumistuki eri asumismuotoihin. Luettavissa: <https://www.kela.fi/yleinen-asumistuki-eri-asumismuotoihin#asumisoikeusasunto>. Luettu: 23.7.2024.

Kauria, E. 2021. The anticipation effect of a light rail transit line on housing prices in the Helsinki region. Vol. 2 No. 1 (2021): Journal of the Finnish Economic Association, s. 50-73.

Kempas, K. & Tegelberg, V. 2021. Voittajien ja häviäjien Suomi – asuntovarallisuuden uusjako. Vastapaino. Tampere.

Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto 9.2.2024. Tammikuun 2024 asuntomarkkinakatsaus: Asuntokaup-
pamäärät kokonaisuutena alamaissa – suurissa kaupungeissa mennään eri suuntiin. Luettavissa: <https://kiinteistonvalitysala.fi/asuntomarkkinat/tammikuun-2024-asuntomarkkinakatsaus-asunto-kauppamaarat-kokonaisuutena-alamaissa-suurissa-kaupungeissa-mennaan-eri-suuntiin/>. Luettu: 13.8.2024.

Kiviranta, V. 19.9.2023. Asumistuen leikkaus on saanut murskapalautetta: ”Arveluttava ja lyhytnäköinen säästö päätös”. Yle. Luettavissa: <https://yle.fi/a/74-20050825>. Luettu: 23.7.2024.

Kodin Kivijalka Oy LKV 2021. Taloyhtiön kunnossapito ja remontit. Luettavissa: [https://www.kodin-kivijalka.fi/vinkit/taloyhtion-remontit-ja-kunnossapito/#:~:text=T%C3%A4ytyy%20muis-
taa%2C%20ett%C3%A4%20suoritettu%20remontti,arvioitu%20noin%2050%20%25%20remon-
tin%20kustannuksesta](https://www.kodin-kivijalka.fi/vinkit/taloyhtion-remontit-ja-kunnossapito/#:~:text=T%C3%A4ytyy%20muis-
taa%2C%20ett%C3%A4%20suoritettu%20remontti,arvioitu%20noin%2050%20%25%20remon-
tin%20kustannuksesta). Luettu: 28.7.2024.

Kortelainen, M. 10.5.2021. Sijoittajien hulppean veroporkkanan keksijä myöntää: ”Seuraukset karkasivat käsistä, ensin innostuin, sitten aloin kauhistua”. Rakennuslehti. Luettavissa: <https://www.rakennuslehti.fi/2021/05/sijoittajien-hulppean-veroporkkanan-keksija-myontaa-seuraukset-karkasivat-kasista-ensin-innostuin-sitten-aloin-kauhistua/>. Luettu: 22.6.2024.

Kuokkanen, V. 13.7.2023 Vuokratuvan Metsola: uudiskohteiden taloyhtiölainoista voitaisiin luopua kokonaan. Helsingin Sanomat. Luettavissa: <https://www.hs.fi/talous/art-2000009712956.html>. Luettu: 22.6.2024.

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

Lahti, M. 17.11.2021. Asunnon ostaminen uudiskohteesta: Tiedätkö nämä asiat? OP Media. Luettavissa: <https://www.op-media.fi/asunnon-osto/asunnon-ostaminen-uudiskohteesta/>. Luettu: 22.6.2024.

Lehtipuu, U. & Uotila, T. 2022. 8 tapaa menestyä asuntosijoittajana. Alma Talent. Helsinki.

Mankiw, N. & Taylor P. 2023. Economics. 6. painos. Cengage Learning EMEA. UK.

Metsola, T. 1.2.2024. Asumistuen leikkaukset nostavat edullisimpien asuntojen vuokria kasvukeskuksissa. Vuokraturva. Luettavissa: <https://www.vuokraturva.fi/medialle/blogi/asumistuen-leikkaukset-nostavat-edullisimpien-asuntojen-vuokria-kasvukeskuksissa>. Luettu: 27.7.2024.

Moilanen, K. 18.5.2021. Raide-Jokeri valmistumassa etuajassa, myös liikennöinti aloitetaan suunniteltua aiemmin. Helsingin Sanomat. Luettavissa: <https://www.hs.fi/pkseutu/art-2000007983379.html>. Luettu: 30.6.2024.

Muhonen, T. 11.9.2023. Kokoomuksen perustelut asumistuen leikkaamiselle muuttuivat. Helsingin Sanomat. Luettavissa: <https://www.hs.fi/politiikka/art-2000009846289.html>. Luettu: 27.7.2024.

Nordea s.a. Asuntolainan lyhennystavat. Luettavissa: <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lyhennystavat.html>. Luettu: 9.6.2024.

Pohjola, M. 2019. Taloustieteen oppikirja. 14. uudistettu painos. Sanoma Pro. Helsinki.

Raide-Jokeri 2015. Hankesuunnitelma. Luettavissa: <https://raidejokeri.info/wp-content/uploads/2016/01/hankesuunnitelma.pdf>. Luettu: 23.6.2024.

Raide-Jokeri s.a.a. Mikä Raide-Jokeri? Luettavissa: <https://raidejokeri.info/mika-raide-jokeri/>. Luettu: 23.6.2024.

Raide-Jokeri s.a.b. Mikä Raide-Jokeri? Suunnitelmat. Luettavissa: <https://raidejokeri.info/mika-raide-jokeri/suunnitelmat/>. Luettu: 23.6.2024.

Remax s.a. Miten taloyhtiön remontit vaikuttavat asunnon hintaan? Luettavissa: <https://remax.fi/miten-taloyhtion-remontit-vaikuttavat-asunnon-hintaan/>. Luettu: 28.7.2024.

Roininen, P. 2018. Asunto – elämäsi tärkein sijoitus. Alma Talent. Helsinki.

Saarinen, M. 28.12.2022. Asuinalueiden suosion salat. Helsingin Sanomat. Luettavissa: <https://www.hs.fi/visio/art-2000009278657.html>. Luettu: 4.8.2024.

Salmela, R. 12.6. 2023. Helsinki lakkauttaa kritisoidun Hitas-järjestelmän. Helsingin Sanomat. Luettavissa: <https://www.hs.fi/pkseutu/art-2000009651330.html>. Luettu: 21.7.2024.

Salomaa, M. & Wallenius, D. 23.1.2023. Raide-Jokeri on valmistumassa etuajassa, myös tavoitehintaa on alittumassa – mitä siinä tehtiin oikein? Rakennuslehti. Luettavissa: <https://www.rakennuslehti.fi/2023/01/raide-jokeri-on-valmistumassa-etuajassa-myoos-tavoitehintaa-on-alittumassa-mita-siina-tehtiin-oikein/>. Luettu: 30.6.2024.

Suomen Pankki s.a. Kuvaus. Luettavissa: <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuvaus/#euribor>. Luettu: 9.6.2024.

Suomen Pankki 2024. Euribor*-korot ja Eonia*-korko, kuukauden keskiarvo. Luettavissa: https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/taulukot2/korot_taulukot/euribor_korot_short_fi/. Luettu: 4.8.2024.

Takala, S. 4.7.2024. Ennätysmäärä vuokra-asuntoja tyhjiällä Espoossa: ”Vuokrien kanssa täytyy olla tarkkana”. Helsingin Sanomat. Luettavissa: <https://www.hs.fi/pkseutu/art-2000010538430.html>. Luettu: 27.7.2024.

Tilastokeskus s.a. a. Asuntojen hintatilastojen alueluokitus. Luettavissa: <https://stat.fi/fi/luokitukset/alue/>. Luettu: 3.8.2024.

Tilastokeskus s.a. b. Asuntotulo. Luettavissa: <https://stat.fi/meta/kas/asuntotulo.html>. Luettu: 21.7.2024.

Tilastokeskus s.a. c. Osakeasuntojen hinnat. Luettavissa: <https://www.stat.fi/til/ashi/index.html>. Luettu: 21.8.2024.

Tilastokeskus 2024a. Asuminen ja rakentaminen. Luettavissa: https://stat.fi/tup/suoluk/suoluk_asuminen.html#Asunnot%20rakennusvuoden%20mukaan. Luettu: 17.8. 2024.

Tilastokeskus 2024b. Asuntojen myynti- ja vuokrailmoitukset. Luettavissa: <https://stat.fi/tup/kokeelliset-tilastot/asuntojen-myynti-ja-vuokrailmoitukset/index.html>. Luettu: 3.6.2024.

Tilastokeskus 2024c. Asuntokunnat koon ja talotyypin mukaan, 1985–2023. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat.

Tilastokeskus 2024d. Osakeasuntojen hinnat: tilaston dokumentaatio. Luettavissa: <https://stat.fi/tilasto/dokumentaatio/ashi>. Luettu: 21.8.2024.

Tilastokeskus 2024e. Pienituloisimpien kotitalouksien kulutusmenoista lähes viidennes kului ruokaan vuonna 2022. Luettavissa: <https://stat.fi/julkaisu/clmyi6vct7jip0cutgh4ngdsb>. Luettu: 16.8.2024.

Tilastokeskus 2024f. Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät, neljännesvuosittain. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat.

Tilastokeskus 2024g. Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät postinumeroalueittain, neljännesvuosittain. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat.

Tilastokeskus 2024h. Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät postinumeroalueittain, vuosittain. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat.

Tilastokeskus 2024i. Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät tontin omistumuodon mukaan, vuosittain. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat.

Valtiokonttori 2024. ASP-säästäminen ja ASP-laina. Luettavissa: https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asp-saastaminen-ja-asp-laina/#asp-saastaminen_asp-sopimus. Luettu: 21.7.2024.

Verohallinto 2024. Ensiasunnon ostaja – tarkista verovapaus. Luettavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/varainsiirtovero/ensiasunto/#:~:text=Ensiasunnon%20ostajana%20sinun%20ei%20tarvitse,%C3%A4lkeen%20asunnosta%2050%20%25%20tai%20enemm%C3%A4n...> Luettu: 21.7.2024.

Veronmaksajain Keskusliitto 2024. Myyntivoitot ja -tappiot. Luettavissa: <https://www.veronmaksajat.fi/neuvot/henkiloverotus/sijoittaminen/myyntivoitot-ja-tappiot/2023/myyntivoitto-/#437f9621>. Luettu: 21.7.2024.

Virtanen, N. 2021. Asuntojen hintakehitys Raide-Jokerin reitin varrella. Amk-opinnäytetyö. Haaga-Helia ammattikorkeakoulu, tradenomin tutkinto. Luettavissa: https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/703041/Opinn%c3%a4ytety%c3%b6_Neera_Virtanen.pdf?sequence=2&isAllowed=y. Luettu: 22.6.2024.

Weckström, T. 1.10.2024. Suunnittelija. Espoon kaupungin asuntoyksikkö. Sähköposti.

Ympäristöministeriö 2016. Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016–2019. Luettavissa: https://ym.fi/documents/1410903/38439968/HELS-mal-2016-2019-FBF6F19E_F262_4AE3_B246_C0B36E0AFAD3-134655.pdf/e06cc2c4-1ea2-

b02b-34fe-d42e02b73bd4/HELS-mal-2016-2019-FBF6F19E_F262_4AE3_B246_C0B36E0AFAD3-134655.pdf?t=1603259655247. Luettu: 30.6.2024.

Ympäristöministeriö s.a. Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset. Luettavissa:

<https://ym.fi/maankayton-asumisen-ja-liikenteen-sopimukset>. Luettu: 30.6.2024.

Liitteet

Liite 1. Yhden hengen kotitaloudet Suomessa 1985–2023

Vuosi	Yhden hengen koti- taloudet Suomessa
1985	532094
1986	551369
1987	573248
1988	600717
1989	624762
1990	646229
1991	668967
1992	693825
1993	716052
1994	740829
1995	766636
1996	781901
1997	799337
1998	819418
1999	839316
2000	856746
2001	882559
2002	903440
2003	923236
2004	942711
2005	964739
2006	983626
2007	999812
2008	1014974
2009	1025658
2010	1040378
2011	1053070
2012	1069933
2013	1082996
2014	1098023
2015	1112342
2016	1131424
2017	1162308
2018	1191297
2019	1221456
2020	1254300
2021	1282488
2022	1306125
2023	1327777

Lähde: Tilastokeskus 2024c.

Liite 2. Postinumerot Raide-Jokerin reitillä**Helsinki****Postinumero Alue**

00300	Pikku-Huopalahti
00320	Etelä-Haaga
00340	Kuusisaari-Lehtisaari
00350	Munkkivuori-Niemenmäki
00360	Pajamäki
00370	Reimarla
00380	Pitäjänmäen teollisuusalue
00400	Pohjois-Haaga
00560	Toukola-Vanhakaupunki
00600	Koskela-Helsinki
00620	Metsälä-Etelä-Oulunkylä
00630	Maunula-Suursuo
00640	Oulunkylä-Patola
00650	Veräjämäki
00660	Länsi-Pakila
00710	Pihlajamäki
00790	Viikki
00800	Länsi-Herttoniemi
00820	Roihuvuori
00880	Roihupelto
00900	Puotinharju
00920	Myllypuro
00930	Itäkeskus

Espoo**Postinumero Alue**

02100	Tapiola
02110	Otsolahti
02130	Pohjois-Tapiola
02140	Laajalahti
02150	Otaniemi
02180	Mankkaa
02600	Etelä-Leppävaara
02650	Pohjois-Leppävaara

Lähteet: HSL 2024. HSY 2024.

Liite 3. Asuntojen hintatilastojen alueluokitus/ Helsinki**Helsinki 1**

00100 Keskusta – Etu-Töölö
 00120 Punavuori
 00130 Kaartinkaupunki
 00140 Kaivopuisto - Ullanlinna
 00150 Eira - Hernesaari
 00160 Katajanokka
 00170 Kruununhaka
 00180 Kamppi - Ruoholahti
 00220 Jätkäsaari
 00260 Keski-Töölö

Helsinki 2

00190 Suomenlinna
 00200 Lauttasaari
 00210 Vattuniemi
 00240 Länsi-Pasila
 00250 Taka-Töölö
 00270 Pohjois-Meilahti
 00280 Ruskeasuo
 00290 Meilahden sairaala-alue
 00300 Pikku Huopalahti
 00320 Etelä-Haaga
 00330 Munkkiniemi
 00380 Pitäjämäen teollisuusalue
 00500 Sörnäinen
 00510 Etu-Vallila – Alppila
 00520 Itä-Pasila
 00530 Kallio
 00540 Kalasatama
 00550 Vallila
 00560 Toukola-Vanhakaupunki
 00570 Kulosaari
 00580 Verkkosaari
 00590 Kaitalahti
 00610 Käpylä
 00800 Länsi-Herttoniemi
 00810 Herttoniemi
 00990 Aurinkolahti

Helsinki 3

00310 Kivihaka
 00340 Kuusisaari-Lehtisaari
 00350 Munkkivuori-Niemenmäki
 00360 Pajamäki
 00370 Reimarla
 00390 Konala
 00400 Pohjois-Haaga
 00430 Maununneva
 00440 Lassila
 00620 Metsälä-Etelä-Oulunkylä
 00630 Maunula-Suursuo
 00640 Oulunkylä-Patola
 00650 Veräjämäki
 00660 Länsi-Pakila
 00670 Paloheinä
 00680 Itä-Pakila
 00690 Tuomarinkylä-Torpparinmäki
 00730 Tapanila
 00790 Viikki
 00820 Roihuvuori
 00830 Tammissalo
 00840 Laajasalo
 00850 Jollas

Helsinki 4

00230 Ilmala
 00410 Malminkartano
 00420 Kannelmäki
 00600 Koskela
 00700 Malmi
 00710 Pihlajamäki
 00720 Pukinmäki-Savela
 00740 Siltämäki
 00750 Puistola
 00760 Suurmetsä
 00770 Jakomäki - Alppikylä
 00780 Tapaninvainio
 00860 Santahamina
 00870 Etelä-Laajasalo
 00880 Roihupellon teollisuusalue
 00890 Östersundom
 00900 Puotinharju
 00910 Puotila
 00920 Myllypuro
 00930 Itäkeskus-Marjaniemi
 00940 Kontula - Vesala
 00950 Vartioharju
 00960 Pohjois-Vuosaari
 00970 Mellunmäki
 00980 Etelä-Vuosaari

Lähteet: HSY 2023, Tilastokeskus s.a. b.

Liite 4. Asuntojen hintatilastojen alueluokitus/ Espoo**Espoo-Kauniainen 1**

02100	Tapiola
02110	Otsolahti
02120	Länsikorkee-Suvikumpu
02130	Pohjois-Tapiola
02160	Westend
02170	Haukilahti
02200	Niittykumpu
02240	Friisilä
02380	Suvisaaristo
02600	Etelä-Leppävaara
02680	Uusmäki
02700	Kauniainen

Espoo-Kauniainen 2

02140	Laajalahti
02150	Otaniemi
02180	Mankkaa
02230	Matinkylä
02250	Henttaa
02270	Finnoo-Eestinmalmi
02280	Malminmäki-Eestinlaakso
02300	Nöykkiönpuuro
02340	Latokaski
02610	Kilo
02630	Nihtisilta
02650	Pohjois-Leppävaara
02660	Lintuvaara
02730	Jupperi
02740	Bemböle-Pakankylä
02750	Sepänkylä-Kuurinniitty

Espoo-Kauniainen 3

02210	Olari
02260	Kaitaa
02290	Puolarmetsän sairaala
02320	Espoonlahti
02360	Soukka
02620	Karakallio
02710	Viherlaakso
02720	Lähderanta
02760	Tuomarila-Suvela
02770	Espoon Keskus
02780	Kauklahti
02810	Gumböle-Karhusuo
02820	Nupuri-Nuukio
02860	Siikajärvi
02920	Niipperi
02940	Lippajärvi-Järvenperä
02970	Kalajärvi
02980	Lakisto

Lähteet: HSY 2023, Tilastokeskus s.a. a.

Liite 5. Keskineliöhinnat vuosittain Raide-Jokerin reitin postinumeroalueilla 2015–2023

Postinumeroalue	Asuntotyyppi	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2022	2023
00300 Pikku Huopalahti	Kerrostalo yksiöt	...	4643	4776	...	...	...	...	5258
	Kerrostalo kaksiot	5765	5464	5982	6544	6049	5791	5731	4951
	Kerrostalo kolmiot+	5339	5070	...	4791	5563	5902	5478	4126
00320 Etelä-Haaga	Kerrostalo yksiöt	5238	5511	5676	5856	6442	6952	6581	5738
	Kerrostalo kaksiot	4351	4542	4394	4963	4870	5155	5650	5076
	Kerrostalo kolmiot+	4053	4124	4394	4614	4719	5054	5329	4996
00340 Kuusisaari - Lehtisaari	Kerrostalo yksiöt	...	...	...	...	...	...	...	...
	Kerrostalo kaksiot	3598	4039	...	4663	3948	4455	4569	...
	Kerrostalo kolmiot+	3729	3848	4038	4300	4606	3873	4851	3943
00350 Munkkivuori - Niemenmäki	Kerrostalo yksiöt	4864	4802	5117	4990	5455	6227	6441	5456
	Kerrostalo kaksiot	4231	4434	4565	4506	4813	5011	5421	4940
	Kerrostalo kolmiot+	3875	4128	4257	4175	4533	4735	5574	4945
00360 Pajamäki	Kerrostalo yksiöt	4434	5214	4622	4958	5432	5255	5508	4662
	Kerrostalo kaksiot	3459	3739	3636	4077	4430	4420	4494	4190
	Kerrostalo kolmiot+	3019	3351	3649	3985	4221	4396	4134	3993
00370 Reimarla	Kerrostalo yksiöt	4135	4064	3971	4141	4086	4180	3851	...
	Kerrostalo kaksiot	3168	3317	3483	3310	3227	3425	4000	3718
	Kerrostalo kolmiot+	2872	2946	2727	2863	2955	2769	3351	3282
00380 Pitäjänmäen yritysalue	Kerrostalo yksiöt	4775	5098	5160	5412	5248	5426	5813	...
	Kerrostalo kaksiot	4469	4698	4848	5257	5091	4964	5628	4995
	Kerrostalo kolmiot+	4170	4297	4466	4704	4782	5063	5518	5655
00400 Pohjois-Haaga	Kerrostalo yksiöt	4880	4631	4937	5522	5225	6223	5556	5189
	Kerrostalo kaksiot	3792	3779	4218	4214	4403	4482	4683	4396
	Kerrostalo kolmiot+	3356	3377	3511	3573	3760	4093	4441	4460
00560 Toukola - Kumpula - Vanha-kaupunki	Kerrostalo yksiöt	5365	5813	5272	5845	6840	6956	6490	5909
	Kerrostalo kaksiot	4910	5291	5541	5471	5649	5953	6263	5882
	Kerrostalo kolmiot+	4857	5043	5318	5315	5457	6016	6400	5827
00600 Koskela	Kerrostalo yksiöt	...	...	4340	...	4459	...	4840	...
	Kerrostalo kaksiot	2626	3152	3307	3026	2985	3470	4099	3614
	Kerrostalo kolmiot+	3064	2745	2573	2506	2901	3036	2979	3092
00620 Metsälä - Etelä-Oulunkylä	Kerrostalo yksiöt	3977	...	...	5165	...	...	...	...
	Kerrostalo kaksiot	3639	3610	3942	4070	4191	4575	4659	3820
	Kerrostalo kolmiot+	3482	3569	3852	3799	3830	4407	4408	4204
00630 Maunula	Kerrostalo yksiöt	4385	4540	4710	4901	5084	5606	5157	4598
	Kerrostalo kaksiot	3346	3451	3608	3825	3823	4056	4144	3935
	Kerrostalo kolmiot+	2968	2906	3120	3428	3253	3284	3745	3818

Postinumeroalue	Asuntotyyppi	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2022	2023
00640 Oulunkylä - Patola	Kerrostalo yksiöt	4403	3926	4360	4716	4775	5400	5068	4174
	Kerrostalo kaksiot	3157	3314	3389	3475	3666	3890	3655	3701
	Kerrostalo kolmiot+	3095	3115	3272	3616	3270	3637	3775	3477
00650 Veräjämäki	Kerrostalo yksiöt	...	...	...	...	...	...	...	...
	Kerrostalo kaksiot	3172	3588	...	...	3663	3695	4139	3772
	Kerrostalo kolmiot+	3123	3202	3112	3526	3515	3728	3580	3404
00660 Länsi-Pakila	Kerrostalo yksiöt	...	...	...	...	5389	...	...	...
	Kerrostalo kaksiot	...	...	...	...	4231	4751	...	...
	Kerrostalo kolmiot+	...	...	3050	...	...	...	...	...
00710 Pihlajamäki - Viikinmäki	Kerrostalo yksiöt	3452	3539	3585	3920	3746	4069	4179	4301
	Kerrostalo kaksiot	2594	2552	2731	2783	2779	2794	2957	3074
	Kerrostalo kolmiot+	2385	2335	2351	2491	2562	2593	2680	2574
00720 Pukinmäki	Kerrostalo yksiöt	3896	4253	4243	4009	4093	4702	4201	4146
	Kerrostalo kaksiot	3137	2987	3046	3248	3183	3230	3422	3029
	Kerrostalo kolmiot+	2675	2623	2686	2860	2929	3060	3155	2995
00790 Viikki	Kerrostalo yksiöt	5088	...	4869	...	...	...	...	...
	Kerrostalo kaksiot	3997	4358	4470	4738	4769	4875	5036	4461
	Kerrostalo kolmiot+	3809	3657	3853	4278	4459	4359	4654	4241
00800 Länsi-Herttoniemi	Kerrostalo yksiöt	4594	4728	5090	5337	5438	6017	5945	5663
	Kerrostalo kaksiot	4111	4287	4296	4794	4986	5521	5648	4858
	Kerrostalo kolmiot+	3720	4027	4118	4330	4683	5209	5302	5215
00820 Roihuvuori	Kerrostalo yksiöt	3844	4135	4550	4651	5048	4429	5269	4461
	Kerrostalo kaksiot	2942	3027	3238	3472	3724	3861	4700	3976
	Kerrostalo kolmiot+	2622	2747	3028	3270	3375	3843	4399	4052
00900 Puotinharju	Kerrostalo yksiöt	4198	3944	4108	4059	4533	3951	3867	3560
	Kerrostalo kaksiot	2929	2964	3086	3192	3170	3357	3090	2954
	Kerrostalo kolmiot+	2403	2577	2554	2549	2728	2681	2788	2568
00920 Myllypuro	Kerrostalo yksiöt	3773	...	...	...	4074	4303	...	...
	Kerrostalo kaksiot	2644	2779	2938	2915	3059	3168	3390	2856
	Kerrostalo kolmiot+	2296	2343	2339	2533	2632	2695	2907	2844
00930 Itäkeskus - Marjaniemi	Kerrostalo yksiöt	4514	...	...	...	3659	...	...	...
	Kerrostalo kaksiot	3705	3017	2849	3067	2949	2909	2803	2767
	Kerrostalo kolmiot+	3297	2623	2651	2776	2760	2538	3234	2229
02100 Tapiola	Kerrostalo yksiöt	4718	5235	5476	5519	5956	6001	6595	6813
	Kerrostalo kaksiot	4652	4812	5159	5484	5066	5890	6362	5846
	Kerrostalo kolmiot+	4096	4356	4701	5033	4995	5536	5812	5774
02110 Otsolahti	Kerrostalo yksiöt	4923	5194	...	5339	6484	5821	6214	5648
	Kerrostalo kaksiot	4318	4440	4651	4834	5313	5513	6036	5165
	Kerrostalo kolmiot+	4147	4077	4218	4753	4945	5132	5498	5104
02130 Pohjois-Tapiola	Kerrostalo yksiöt	4651	4659	...	5042	...	5907	5702	...

Postinumeroalue	Asuntotyyppi	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2022	2023
	Kerrostalo kaksiot	3904	3930	4294	4280	4470	4404	5118	4853
	Kerrostalo kolmiot+	3650	3855	4077	4058	4280	4312	4759	4564
02140 Laajalahti	Kerrostalo yksiöt	...	...	...	...	...	.	...	...
	Kerrostalo kaksiot	...	...	...	...	...	...	...	.
	Kerrostalo kolmiot+	2373	...	2441	...	2404	2240	2470	...
02150 Otaniemi	Kerrostalo yksiöt	...	...	...	...	.	...	...	...
	Kerrostalo kaksiot	...	...	...	...	...	...	...	...
	Kerrostalo kolmiot+	3679	3810	3884	3990	4419	4623	...	...
02180 Mankkaa	Kerrostalo yksiöt	.	.	.	.	...	...	...	...
	Kerrostalo kaksiot	.	.	.	.	.	.	...	...
	Kerrostalo kolmiot+	...	.	...	.	.	...	...	...
02600 Etelä-Leppävaara	Kerrostalo yksiöt	3941	3843	4054	4150	4039	4429	5274	4552
	Kerrostalo kaksiot	3852	3859	3942	4127	4182	4541	4802	4371
	Kerrostalo kolmiot+	3394	3534	3843	3786	3449	4023	4237	3942
02650 Pohjois-Leppävaara	Kerrostalo yksiöt	4405	4417	4377	4562	4615	4904	4370	4624
	Kerrostalo kaksiot	3643	3707	3769	3824	4021	4220	4252	4107
	Kerrostalo kolmiot+	3327	3541	3540	3551	3628	3867	3988	3596

Lähde: Tilastokeskus 2024h.

Liite 6. Kauppojen lukumäärät vuosittain Raide-Jokerin postinumeroalueilla 2015–2023

Postinumero	Asuntotyyppi	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Keski-arvo
00300 Pikku Huopalahti	Kerrostalo yksiöt	6	10	6	5	6	7	6	5	8	6.6
	Kerrostalo kaksiot	23	25	34	24	21	28	36	32	18	26.8
	Kerrostalo kolmiot+	26	31	21	22	30	36	19	26	14	25.0
	Kerrostalot yhteensä	55	66	61	51	57	71	61	63	40	58.3
00320 Etelä-Haaga	Kerrostalo yksiöt	96	71	66	81	105	87	106	63	49	80.4
	Kerrostalo kaksiot	116	115	124	122	175	145	161	94	97	127.7
	Kerrostalo kolmiot+	77	75	85	79	108	110	100	81	84	88.8
	Kerrostalot yhteensä	289	261	275	282	388	342	367	238	230	296.9
00340 Kuusisaari - Lehtisaari	Kerrostalo yksiöt	2	1	3	2	3	2	2	1	2	2.0
	Kerrostalo kaksiot	6	7	1	7	6	8	13	9	4	6.8
	Kerrostalo kolmiot+	15	12	17	16	8	18	27	10	6	14.3
	Kerrostalot yhteensä	23	20	21	25	17	28	42	20	12	23.1
00350 Munkkivuori - Niemmäki	Kerrostalo yksiöt	32	28	34	42	35	41	53	40	27	36.9
	Kerrostalo kaksiot	67	61	88	65	82	79	77	90	73	75.8
	Kerrostalo kolmiot+	78	67	93	75	101	83	76	98	58	81.0
	Kerrostalot yhteensä	177	156	215	182	218	203	206	228	158	193.7
00360 Pajamäki	Kerrostalo yksiöt	10	9	11	10	13	13	10	15	8	11.0
	Kerrostalo kaksiot	20	35	19	13	18	24	33	27	20	23.2
	Kerrostalo kolmiot+	18	15	18	15	35	21	13	13	10	17.6
	Kerrostalot yhteensä	48	59	48	38	66	58	56	55	38	51.8
00370 Reimarla	Kerrostalo yksiöt	23	14	14	10	11	42	14	19	6	17.0
	Kerrostalo kaksiot	27	24	27	15	27	60	34	29	15	28.7

Postinumero	Asuntotyyppi	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Keski-arvo
	Kerrostalo kolmiot+	24	19	16	23	21	35	34	13	16	22.3
	Kerrostalot yhteensä	74	57	57	48	59	137	82	61	37	68.0
00380 Pitäjänmäen yritysalue	Kerrostalo yksiöt	17	11	8	9	12	13	10	10	8	10.9
	Kerrostalo kaksiot	18	17	17	15	41	22	21	23	19	21.4
	Kerrostalo kolmiot+	17	24	25	21	40	17	17	30	15	22.9
	Kerrostalot yhteensä	52	52	50	45	93	52	48	63	42	55.2
00400 Pohjois-Haaga	Kerrostalo yksiöt	40	21	26	26	19	25	37	36	21	27.9
	Kerrostalo kaksiot	81	84	74	103	74	77	89	76	45	78.1
	Kerrostalo kolmiot+	72	66	65	68	73	94	108	79	62	76.3
	Kerrostalot yhteensä	193	171	165	197	166	196	234	191	128	182.3
00560 Toukola - Kumpula - Vanhakaupunki	Kerrostalo yksiöt	31	28	25	24	38	22	36	25	18	27.4
	Kerrostalo kaksiot	82	73	90	78	80	88	89	75	71	80.7
	Kerrostalo kolmiot+	76	74	76	72	69	95	101	73	75	79.0
	Kerrostalot yhteensä	189	175	191	174	187	205	226	173	164	187.1
00600 Koskela	Kerrostalo yksiöt	4	3	9	3	10	5	6	10	9	6.6
	Kerrostalo kaksiot	16	8	11	19	18	11	16	13	13	13.9
	Kerrostalo kolmiot+	13	12	18	18	19	16	13	15	17	15.7
	Kerrostalot yhteensä	33	23	38	40	47	32	35	38	39	36.1
00620 Metsälä - Etelä-Oulunkylä	Kerrostalo yksiöt	6	4	5	6	2	4	3	5	5	4.4
	Kerrostalo kaksiot	21	20	26	20	33	21	25	32	22	24.4
	Kerrostalo kolmiot+	19	23	13	24	16	29	27	34	23	23.1
	Kerrostalot yhteensä	46	47	44	50	51	54	55	71	50	52.0

Postinumero	Asuntotyyppi	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Keskiarvo
00630 Mau-nula	Kerrostalo yksiöt	28	18	13	17	12	19	13	12	18	16.7
	Kerrostalo kaksiot	42	57	44	34	35	54	54	48	27	43.9
	Kerrostalo kolmiot+	28	33	29	50	40	32	43	30	36	35.7
	Kerrostalot yhteensä	98	108	86	101	87	105	110	90	81	96.2
00640 Oulun- kylä - Patola	Kerrostalo yksiöt	17	25	15	21	22	23	27	22	15	20.8
	Kerrostalo kaksiot	58	63	56	49	61	60	69	65	44	58.3
	Kerrostalo kolmiot+	44	47	49	56	49	46	65	48	39	49.2
	Kerrostalot yhteensä	119	135	120	126	132	129	161	135	98	128.3
00650 Veräjämäki	Kerrostalo yksiöt	2	1	3	2	3	4	.	3	1	2.4
	Kerrostalo kaksiot	8	12	10	7	10	19	18	12	14	12.2
	Kerrostalo kolmiot+	15	9	16	14	15	11	8	20	11	13.2
	Kerrostalot yhteensä	25	22	29	23	28	34	26	35	26	27.6
00660 Länsi-Pakila	Kerrostalo yksiöt	3	1	4	3	6	2	4	4	1	3.1
	Kerrostalo kaksiot	4	3	3	5	6	8	4	2	4	4.3
	Kerrostalo kolmiot+	2	1	6	2	1	4	3	2	5	2.9
	Kerrostalot yhteensä	9	5	13	10	13	14	11	8	10	10.3
00710 Pihlajamäki - Viikimäki	Kerrostalo yksiöt	24	23	29	30	24	56	25	23	16	27.8
	Kerrostalo kaksiot	71	93	78	69	78	173	94	63	61	86.7
	Kerrostalo kolmiot+	57	76	70	78	78	115	85	79	51	76.6
	Kerrostalot yhteensä	152	192	177	177	180	344	204	165	128	191.0
00790 Viikki	Kerrostalo yksiöt	7	4	6	4	34	5	4	4	5	8.1
	Kerrostalo kaksiot	35	35	42	30	70	39	42	34	33	40.0
	Kerrostalo kolmiot+	60	36	52	41	89	68	59	49	45	55.4

Postinumero	Asuntotyyppi	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Keskiarvo
	Kerrostalot yhteensä	102	75	100	75	193	112	105	87	83	103.6
00800 Länsi-Herttoniemi	Kerrostalo yksiöt	30	27	30	19	28	23	30	29	14	25.6
	Kerrostalo kaksiot	46	43	45	43	58	50	50	54	40	47.7
	Kerrostalo kolmiot+	19	26	31	23	30	38	29	37	20	28.1
	Kerrostalot yhteensä	95	96	106	85	116	111	109	120	74	101.3
00820 Roihuvuori	Kerrostalo yksiöt	26	18	19	18	15	16	17	17	11	17.4
	Kerrostalo kaksiot	33	55	47	54	55	57	75	70	47	54.8
	Kerrostalo kolmiot+	55	55	68	59	69	65	69	76	64	64.4
	Kerrostalot yhteensä	114	128	134	131	139	138	161	163	122	136.7
00900 Puotinharju	Kerrostalo yksiöt	19	13	14	16	18	18	12	12	11	14.8
	Kerrostalo kaksiot	24	27	19	26	43	28	42	26	21	28.4
	Kerrostalo kolmiot+	27	28	31	20	56	46	32	24	25	32.1
	Kerrostalot yhteensä	70	68	64	62	117	92	86	62	57	75.3
00920 Myllypuro	Kerrostalo yksiöt	11	2	5	3	6	8	7	7	5	6.0
	Kerrostalo kaksiot	41	43	58	30	62	51	52	49	30	46.2
	Kerrostalo kolmiot+	53	57	52	67	53	54	82	74	48	60.0
	Kerrostalot yhteensä	105	102	115	100	121	113	141	130	83	112.2
00930 Itäkeskus - Marjaniemi	Kerrostalo yksiöt	20	7	6	5	11	6	10	5	6	8.4
	Kerrostalo kaksiot	37	15	27	24	13	23	26	17	15	21.9
	Kerrostalo kolmiot+	21	21	26	22	24	21	23	13	19	21.1
	Kerrostalot yhteensä	78	43	59	51	48	50	59	35	40	51.4
02100 Tapiola	Kerrostalo yksiöt	16	19	17	17	19	15	23	16	16	17.6
	Kerrostalo kaksiot	27	43	46	46	48	54	60	53	55	48.0

Postinumero	Asuntotyyppi	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Keskiarvo
	Kerrostalo kolmiot+	27	38	40	49	55	66	61	53	46	48.3
	Kerrostalot yhteensä	70	100	103	112	122	135	144	122	117	113.9
02110 Otso-lahti	Kerrostalo yksiöt	8	7	5	11	17	12	18	12	14	11.6
	Kerrostalo kaksiot	27	22	29	27	26	18	43	15	30	26.3
	Kerrostalo kolmiot+	39	19	21	31	30	28	38	28	29	29.2
	Kerrostalot yhteensä	74	48	55	69	73	58	99	55	73	67.1
02130 Pohjois-Tapiola	Kerrostalo yksiöt	7	6	3	6	3	6	6	7	2	5.1
	Kerrostalo kaksiot	17	25	20	22	26	27	36	22	23	24.2
	Kerrostalo kolmiot+	27	27	35	31	26	43	37	28	40	32.7
	Kerrostalot yhteensä	51	58	58	59	55	76	79	57	65	62.0
02140 Laajalahti	Kerrostalo yksiöt	1	1	3	1	2	.	2	1	3	1.8
	Kerrostalo kaksiot	5	4	2	3	3	2	4	2	.	3.1
	Kerrostalo kolmiot+	8	3	10	3	10	11	11	8	5	7.7
	Kerrostalot yhteensä	14	8	15	7	15	13	17	11	8	12.0
02150 Otaniemi	Kerrostalo yksiöt	2	2	1	1	.	1	4	4	1	2.0
	Kerrostalo kaksiot	3	1	1	1	2	1	3	4	3	2.1
	Kerrostalo kolmiot+	6	6	7	7	6	7	6	2	5	5.8
	Kerrostalot yhteensä	11	9	9	9	8	9	13	10	9	9.7
02180 Mankkaa	Kerrostalo yksiöt	.	.	.	.	1	1	1	4	1	1.6
	Kerrostalo kaksiot	.	.	.	.	.	.	6	3	3	4.0
	Kerrostalo kolmiot+	2	.	1	.	.	3	3	4	1	2.3
	Kerrostalot yhteensä	2	0	1	0	1	4	10	11	5	3.8
02600 Etelä-Leppävaara	Kerrostalo yksiöt	27	19	20	14	22	18	35	23	57	26.1

Postinumero	Asuntotyyppi	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Keskiarvo
	Kerrostalo kaksiot	55	44	50	59	48	55	81	57	96	60.6
	Kerrostalo kolmiot+	55	62	49	74	55	70	75	66	95	66.8
	Kerrostalot yhteensä	137	125	119	147	125	143	191	146	248	153.4
02650 Pohjois-Leppävaara	Kerrostalo yksiöt	28	33	12	18	24	26	23	23	15	22.4
	Kerrostalo kaksiot	84	94	88	96	101	92	110	86	52	89.2
	Kerrostalo kolmiot+	96	109	93	92	104	108	112	85	70	96.6
	Kerrostalot yhteensä	208	236	193	206	229	226	245	194	137	208.2

Lähde: Tilastokeskus 2024h.

Liite 7. Kaupparamäärät kaupungeittain ja alueittain vuosittain 2015–2023

Alue	Asumuksen koko	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Pääkaupunkiseutu (PKS)	Kerrostalo yksiöt	3659	2991	2918	2894	3157	3441	4040	3450	2532
Pääkaupunkiseutu (PKS)	Kerrostalo kaksiot	5992	6072	6109	5925	6530	6872	7720	6472	4938
Pääkaupunkiseutu (PKS)	Kerrostalo kolmiot+	5104	5060	5420	5343	5846	6390	7012	6009	4550
Pääkaupunkiseutu (PKS)	Kerrostalot yhteensä	14755	14123	14447	14162	15533	16703	18772	15931	12020
Helsinki	Kerrostalo yksiöt	2761	2356	2298	2289	2411	2633	3008	2564	1837
Helsinki	Kerrostalo kaksiot	4065	4136	4107	3823	4350	4583	5080	4407	3235
Helsinki	Kerrostalo kolmiot+	3289	3249	3426	3389	3753	4092	4365	3864	2882
Helsinki	Kerrostalot yhteensä	10115	9741	9831	9501	10514	11308	12453	10835	7954
Helsinki 1	Kerrostalo yksiöt	615	591	553	490	559	598	715	606	457
Helsinki 1	Kerrostalo kaksiot	740	708	656	589	745	785	939	709	597
Helsinki 1	Kerrostalo kolmiot+	648	615	639	612	739	783	931	719	555
Helsinki 1	Kerrostalot yhteensä	2003	1914	1848	1691	2043	2166	2585	2034	1609
Helsinki 2	Kerrostalo yksiöt	1488	1285	1251	1260	1301	1378	1643	1354	970
Helsinki 2	Kerrostalo kaksiot	1762	1773	1857	1749	2016	2025	2227	1909	1499
Helsinki 2	Kerrostalo kolmiot+	1236	1219	1328	1228	1413	1560	1584	1464	1157
Helsinki 2	Kerrostalot yhteensä	4486	4277	4436	4237	4730	4963	5454	4727	3626
Helsinki 3	Kerrostalo yksiöt	293	216	233	225	256	309	282	267	179
Helsinki 3	Kerrostalo kaksiot	611	675	638	583	683	706	779	677	468
Helsinki 3	Kerrostalo kolmiot+	607	557	612	641	725	723	787	653	511
Helsinki 3	Kerrostalot yhteensä	1511	1448	1483	1449	1664	1738	1848	1597	1158
Helsinki 4	Kerrostalo yksiöt	365	264	261	314	295	348	368	337	231
Helsinki 4	Kerrostalo kaksiot	952	980	956	902	906	1067	1135	1112	671
Helsinki 4	Kerrostalo kolmiot+	798	858	847	908	876	1026	1063	1028	659
Helsinki 4	Kerrostalot yhteensä	2115	2102	2064	2124	2077	2441	2566	2477	1561
Espoo-Kauniainen	Kerrostalo yksiöt	414	339	306	298	394	375	502	451	392
Espoo-Kauniainen	Kerrostalo kaksiot	974	970	989	1060	1148	1176	1472	1056	992
Espoo-Kauniainen	Kerrostalo kolmiot+	1058	1061	1142	1141	1187	1341	1599	1200	1083
Espoo-Kauniainen	Kerrostalot yhteensä	2446	2370	2437	2499	2729	2892	3573	2707	2467
Espoo-Kauniainen 1	Kerrostalo yksiöt	137	105	108	125	134	110	161	107	180
Espoo-Kauniainen 1	Kerrostalo kaksiot	250	258	335	386	370	370	473	327	422

Alue	Asumuksen koko	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Espoo-Kauniainen 1	Kerrostalo kolmiot+	317	322	360	422	413	425	533	395	463
Espoo-Kauniainen 1	Kerrostalot yhteensä	704	685	803	933	917	905	1167	829	1065
Espoo-Kauniainen 2	Kerrostalo yksiöt	81	75	60	62	134	94	167	137	112
Espoo-Kauniainen 2	Kerrostalo kaksiot	271	308	274	319	346	315	474	371	247
Espoo-Kauniainen 2	Kerrostalo kolmiot+	261	269	275	290	311	364	448	338	258
Espoo-Kauniainen 2	Kerrostalot yhteensä	613	652	609	671	791	773	1089	846	617
Espoo-Kauniainen 3	Kerrostalo yksiöt	196	159	138	111	126	171	174	207	100
Espoo-Kauniainen 3	Kerrostalo kaksiot	453	404	380	355	432	491	525	358	323
Espoo-Kauniainen 3	Kerrostalo kolmiot+	480	470	507	429	463	552	618	467	362
Espoo-Kauniainen 3	Kerrostalot yhteensä	1129	1033	1025	895	1021	1214	1317	1032	785

Lähde: Tilastokeskus 2024i.

Liite 8. Keskineliöhinnat kaupungeittain ja alueittain vuosittain 2015–2023

Alue	Asuntotyyppi	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Pääkaupunki-seutu (PKS)	Kerrostalo yksiöt	5031	5214	5470	5660	5864	6148	6421	6273	5672
	Kerrostalo kaksiot	3958	4040	4244	4410	4516	4784	5040	5078	4668
	Kerrostalo kolmiot+	3706	3790	3950	4089	4279	4544	4868	4961	4661
	Kerrostalot yhteensä	3965	4061	4249	4404	4566	4851	5144	5184	4804
Helsinki	Kerrostalo yksiöt	5439	5660	5967	6196	6445	6833	7125	6945	6267
	Kerrostalo kaksiot	4434	4536	4786	5014	5149	5490	5802	5827	5332
	Kerrostalo kolmiot+	4248	4334	4558	4737	4979	5306	5729	5809	5462
	Kerrostalot yhteensä	4491	4602	4848	5052	5257	5608	5972	5993	5543
Helsinki 1	Kerrostalo yksiöt	...	...	...	...	...	...	...	...	...
	Kerrostalo kaksiot	6236	6377	6835	7192	7380	7847	8318	8322	7648
	Kerrostalo kolmiot+	6130	6302	6662	6934	7381	7607	8465	8388	7928
	Kerrostalot yhteensä	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Helsinki 2	Kerrostalo yksiöt	5464	5699	6050	6276	6585	6961	7241	7063	6365
	Kerrostalo kaksiot	4868	5031	5277	5617	5771	6102	6437	6503	5889
	Kerrostalo kolmiot+	4660	4742	5012	5282	5508	5884	6244	6379	5991
	Kerrostalot yhteensä	4888	5028	5305	5592	5808	6168	6504	6554	6027
Helsinki 3	Kerrostalo yksiöt	...	...	...	...	...	...	...	...	...
	Kerrostalo kaksiot	3470	3579	3775	3877	4008	4142	4416	4415	4086
	Kerrostalo kolmiot+	3216	3301	3467	3579	3714	3884	4111	4311	3997
	Kerrostalot yhteensä	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Helsinki 4	Kerrostalo yksiöt	3866	3820	3876	3918	3926	4035	4259	4132	3762
	Kerrostalo kaksiot	2824	2777	2903	2904	2962	3027	3169	3154	2945
	Kerrostalo kolmiot+	2433	2437	2492	2482	2619	2627	2796	2878	2711
	Kerrostalot yhteensä	2705	2686	2768	2766	2862	2916	3080	3105	2902
Espoo-Kauniainen	Kerrostalo yksiöt	3959	4087	4171	4266	4296	4590	4952	4784	4548
	Kerrostalo kaksiot	3394	3471	3661	3682	3751	4063	4265	4312	4090
	Kerrostalo kolmiot+	3069	3193	3264	3350	3487	3640	3867	3991	3743
	Kerrostalot yhteensä	3248	3357	3468	3534	3640	3875	4106	4176	3938
Espoo-Kauniainen 1	Kerrostalo yksiöt	4398	4578	4913	5045	5040	5401	5900	5891	5700
	Kerrostalo kaksiot	4061	4221	4400	4556	4592	5013	5294	5383	5085
	Kerrostalo kolmiot+	3797	3945	4091	4199	4407	4629	4959	5059	4741
	Kerrostalot yhteensä	3929	4084	4256	4381	4517	4829	5159	5245	4945
Espoo-Kauniainen 2	Kerrostalo yksiöt	4392	4433	4346	4526	4666	4725	5135	4735	4567
	Kerrostalo kaksiot	3581	3613	3863	3865	4023	4241	4387	4324	4225

Alue	Asuntotyyppi	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Kerrostalo kolmiot+	3252	3458	3470	3630	3856	3707	4059	3977	3750
	Kerrostalot yhteensä	3464	3594	3687	3789	3983	4011	4288	4184	4012
Espoo-Kauniainen 3	Kerrostalo yksiöt	3411	3549	3560	3579	3568	3795	4003	3871	3546
	Kerrostalo kaksiot	2815	2869	3023	2967	2996	3072	3253	3362	3096
	Kerrostalo kolmiot+	2485	2548	2601	2633	2675	2772	2830	3109	2904
	Kerrostalot yhteensä	2663	2730	2811	2814	2848	2964	3076	3262	3026

Lähde: Tilastokeskus 2024i.

Liite 9. Kaupparamäärät neljännesvuosittain alueittain ja radanvarrella, kerrostalot yhteensä, 2015–2023

Vuosi- neljän- nes	Pää- kau- punkki- seutu	Hel- sinki	Hki 2	Hki 3	Hki 4	Espoo- Kauni- ainen	Espoo- Kauni- ainen 1	Espoo- Kauni- ainen 2	Raide- Jokeri	Raide- Jo- keri/ Hki	Raide- Jokeri/ Espoo
2015Q1	3678	2486	1108	358	537	615	192	142	693	544	149
2015Q2	3802	2601	1154	388	513	651	176	174	679	540	139
2015Q3	3683	2559	1084	416	564	570	159	139	736	591	145
2015Q4	3592	2469	1140	349	501	610	177	158	605	471	134
2016Q1	3315	2243	948	379	485	596	173	160	629	478	151
2016Q2	3943	2710	1226	419	567	634	163	181	779	641	138
2016Q3	3401	2370	1002	332	528	572	159	153	631	485	146
2016Q4	3464	2418	1101	318	522	568	190	158	606	457	149
2017Q1	3487	2359	1012	381	528	600	205	137	670	534	136
2017Q2	3714	2501	1132	375	508	640	216	171	687	555	132
2017Q3	3532	2433	1128	355	519	594	186	134	669	526	143
2017Q4	3714	2538	1164	372	509	603	196	167	695	553	142
2018Q1	3451	2359	1014	321	631	544	180	136	635	491	144
2018Q2	3544	2409	1094	379	486	662	233	191	700	545	155
2018Q3	3626	2270	956	392	497	694	295	190	678	525	153
2018Q4	3541	2463	1173	357	510	599	225	154	669	512	157
2019Q1	3265	2199	960	324	422	585	201	168	660	491	169
2019Q2	4257	2945	1384	500	534	743	282	229	976	834	142
2019Q3	3758	2602	1145	386	573	656	216	184	747	586	161
2019Q4	4253	2768	1241	454	548	745	218	210	768	612	156
2020Q1	4336	2811	1219	437	613	749	206	206	787	626	161
2020Q2	3368	2306	1065	330	456	577	183	155	647	494	153
2020Q3	4342	3033	1266	471	752	769	263	214	1024	852	172
2020Q4	4657	3158	1413	500	620	797	253	198	826	648	178
2021Q1	4758	3086	1391	436	643	997	410	240	813	627	186
2021Q2	4974	3282	1458	535	631	1009	278	388	953	731	222
2021Q3	4496	3046	1309	435	704	791	251	224	809	607	202
2021Q4	4544	3039	1296	442	588	776	228	237	808	620	188
2022Q1	4578	3080	1293	466	734	753	219	223	830	653	177
2022Q2	4517	3127	1357	468	683	793	265	205	776	593	183
2022Q3	3746	2615	1166	387	619	620	192	212	718	577	141
2022Q4	3090	2013	911	276	441	541	153	206	513	408	105
2023Q1	2886	1914	811	267	395	495	168	134	540	409	131
2023Q2	3147	1964	913	282	378	806	445	180	673	435	238
2023Q3	2551	1794	786	256	381	442	161	138	487	363	124
2023Q4	3436	2282	1116	353	407	724	291	165	702	533	169

Lähde: Tilastokeskus 2024f, Tilastokeskus 2024g.

Liite 10. Neliöhinnat neljännesvuosittain alueittain, kerrostaloasunnot yhteensä, 2015–2023

Kvar- taali	Pääkau- punki- seutu	Helsinki	Hel- sinki 2	Hel- sinki 3	Hel- sinki 4	Espoo- Kauni- ainen	Espoo- Kauniai- nen 1	Espoo- Kauniai- nen 2	Raide- Jokeri
2015Q1	3954	4444	4909	3448	2708	3256	3949	3442	3815
2015Q2	3931	4406	4860	3473	2652	3257	3935	3504	3721
2015Q3	3980	4496	4931	3407	2829	3254	3973	3485	3780
2015Q4	3954	4453	4935	3387	2673	3234	3889	3519	3821
2016Q1	3982	4473	4936	3457	2639	3326	4104	3469	3708
2016Q2	4007	4503	4988	3513	2694	3348	4137	3590	3823
2016Q3	4070	4585	5122	3608	2718	3375	3974	3715	3776
2016Q4	4084	4600	5109	3526	2727	3381	4106	3698	3791
2017Q1	4154	4698	5242	3643	2754	3410	4153	3599	3884
2017Q2	4235	4790	5290	3734	2781	3470	4230	3725	3989
2017Q3	4278	4844	5378	3722	2753	3526	4307	3738	4062
2017Q4	4269	4854	5355	3741	2827	3439	4294	3739	3948
2018Q1	4303	4879	5515	3786	2696	3485	4259	3730	4042
2018Q2	4402	5021	5662	3859	2793	3515	4386	3795	4023
2018Q3	4421	5035	5657	3796	2858	3545	4533	3668	4220
2018Q4	4427	5051	5650	3867	2735	3574	4313	4026	4165
2019Q1	4523	5135	5717	3860	2888	3703	4514	4340	4025
2019Q2	4547	5204	5792	3985	2894	3627	4564	3852	4286
2019Q3	4536	5194	5841	4036	2838	3592	4465	3829	4221
2019Q4	4552	5209	5874	3928	2869	3581	4504	3837	4120
2020Q1	4729	5418	6065	3960	2888	3802	4797	3938	4353
2020Q2	4808	5524	6154	4167	2914	3860	4794	4008	4381
2020Q3	4844	5570	6223	4118	2948	3875	4824	4089	4227
2020Q4	4868	5601	6238	4231	2946	3903	4910	4045	4651
2021Q1	5034	5796	6366	4251	3003	4065	5110	4303	4683
2021Q2	5132	5928	6595	4415	3097	4097	5185	4289	4829
2021Q3	5114	5890	6472	4420	3151	4110	5153	4360	4719
2021Q4	5149	5930	6546	4389	3085	4130	5198	4349	4817
2022Q1	5157	5914	6632	4466	3098	4105	5292	3994	4766
2022Q2	5300	6026	6641	4578	3237	4312	5276	4386	4800
2022Q3	5094	5822	6485	4337	3091	4276	5217	4278	4772
2022Q4	4862	5525	6154	4327	2982	4187	5172	4304	4596
2023Q1	4914	5575	6117	4165	2964	4069	5276	4055	4641
2023Q2	4895	5579	6067	4092	2993	3905	4965	4017	4429
2023Q3	4927	5586	6111	4042	2778	3981	4855	3999	4472
2023Q4	4671	5342	5929	4091	2807	3846	4742	4019	4312

Lähteet: Tilastokeskus 2024f, Tilastokeskus 2024g.

Liite 11. Rakennetut kerrostalot radanvarrella vuosina 2015–2022

Postinumeroalue	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Yhteensä 2015–2022
00300 Pikku Huopalahti	0	0	0	0	0	0	0	1	1
00320 Etelä-Haaga	0	7	1	0	7	1	7	0	23
00340 Kuusisaari - Lehtisaari	0	0	0	0	0	0	0	0	0
00350 Munkkivuori - Niemenmäki	0	0	1	0	0	3	2	0	6
00360 Pajamäki	0	0	0	0	0	0	0	0	0
00370 Reimarla	0	0	0	0	2	0	0	2	4
00380 Pitäjänmäen yritysalue	1	0	1	0	1	2	2	1	8
00400 Pohjois-Haaga	2	0	0	0	0	2	0	0	4
00560 Toukola - Kumpula - Vanhakau- punki	0	0	0	2	0	0	0	0	2
00600 Koskela	0	0	0	0	0	2	9	2	13
00620 Metsälä - Etelä-Oulunkylä	0	0	0	0	0	0	1	0	1
00630 Maunula	3	0	1	1	0	4	0	1	10
00640 Oulunkylä - Patola	3	0	1	1	5	0	0	1	11
00650 Veräjämäki	0	0	0	0	0	1	1	6	8
00660 Länsi-Pakila	0	0	0	0	1	2	0	0	3
00710 Pihlajamäki - Viikinmäki	4	3	0	1	1	4	6	3	22
00790 Viikki	4	0	3	3	0	0	0	0	10
00800 Länsi-Herttoniemi	0	0	5	0	1	0	1	0	7
00820 Roihuvuori	0	0	0	2	7	3	0	0	12
00900 Puotinharju	0	0	0	0	0	0	0	0	0
00920 Myllypuro	0	4	0	3	5	0	1	5	18
00930 Itäkeskus - Marjaniemi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
02100 Tapiola	5	1	4	2	1	4	4	4	25
02110 Otsolahti	1	0	0	0	0	0	0	0	1
02130 Pohjois-Tapiola	0	1	0	1	0	1	2	1	6
02140 Laajalahti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
02150 Otaniemi	0	0	0	0	2	0	0	0	2
02180 Mankkaa	0	0	0	0	0	0	0	0	0
02600 Etelä-Leppävaara	1	0	2	4	9	11	8	5	40
02650 Pohjois-Leppävaara	2	2	2	0	0	0	5	3	14

Lähteet: Espoon kaupungin asuntoyksikkö 2024, Helsingin karttapalvelu s.a.