



Esbos Fastighetsmarknad

**En undersökning av metrons påverkan på Esbos
bostadsmarknad**

Sylvester Forsstedt

Lärdomsprov

Företagsekonomi

2025

Lärdomsprov

(Författare) Sylvester Forsstedt

Esbos Fastighetsmarknad - En djupdykning av metrons påverkan på Esbos bostadsmarknad

Yrkeshögskolan Arcada: Företagsekonomi, 2025

Sammandrag:

Syftet med denna studie är att undersöka hur den förnyade västmetron i Esbo har påverkat Esbos fastighetsmarknad, via bostadsmarknaden. Studien strävar till att besvara forskningsfrågor angående efterfrågan och dess utveckling samt prisutvecklingen på områden. För att presentera konkreta resultat jämför studien områden som har likheter med varandra, men skiljer sig med att ena området har tillgång till metroförbindelse, medan andra har tillgång till tågförbindelse. Metoden som jag använder sig av är en kvantitativ forskningsmetod som baserar sig på numeriska data. Studiens numeriska data är insamlad från Centralförbundet för fastighetsförmedlingens databas (KVKL). Studien presenterar flera olika uträkningar för att utesluta så många andra påverkande faktorer inom en bostadsmarknad som möjligt. Resultaten visar att metrons påverkan på bostadsmarknaden skiljer sig på de olika områdena. Områden nära metrostationer, såsom Hagalund och Mattby, har i regel upplevt ökad efterfrågan och en positiv prisutveckling. Där efterfrågan och priser minskat under den senare perioden. Även faktorer som ekonomisk osäkerhet, inflation och räntehöjningar under åren 2022–2024 har påverkat marknaden och gömmer den påverkan som metron haft på bostadsmarknaden. Studien bidrar med kunskap om samarbetet mellan infrastrukturellutveckling och bostadsmarknaden i och belyser behovet av fortsatt forskning som även inkluderar kvalitativa metoder för att bättre förstå hushållens prioriteringar och beteende.

Nyckelord:

Esbo, Metro, Fastighetsmarknad, Bostadsmarknad, Efterfrågan, utbud, Stadsplanering, Infrastruktur och Prisutveckling

Degree Thesis

Sylvester Forsstedt

Espoo's Real Estate Market – A Deep Dive into the Metro's Impact on Espoo's Housing Market

Arcada University of Applied Sciences: Business Administration, 2025

Abstract:

The aim of this study is to investigate how the renewed West Metro in Espoo has affected the city's real estate market, specifically through the housing market. The study seeks to answer research questions related to demand and its development, as well as price trends in different areas. In order to present concrete results, the study compares areas that share similar characteristics but differ in that one area has access to a metro connection, while the other has access to a train connection. The method used by the author is a quantitative research approach based on numerical data. The numerical data in the study is sourced from the database of the Central Federation of Real Estate Agencies (KVKL). The study presents several different calculations to exclude as many other influencing factors within the housing market as possible.

The results show that the metro's impact on the housing market varies between different areas. Areas close to metro stations, such as Tapiola (Hagalund) and Matinkylä (Mattby), have generally experienced increased demand and positive price development. Additional factors such as economic uncertainty, inflation, and interest rate increases during the years 2022–2024 have also influenced the market, potentially overshadowing the metro's impact.

This study contributes valuable knowledge about the interaction between infrastructural development and the housing market in Espoo and highlights the need for continued research that also includes qualitative methods to better understand household priorities and behavior.

Keywords:

Espoo, Metro, Real Estate Market, Housing Market, Demand, The supply, Urban Planning, Infrastructure and Price Development

Innehåll

1	Inledning	6
1.1	Problemformulering	7
1.2	Syfte	8
1.3	Avgränsning	8
1.4	Definitioner	9
2	Teori	10
2.1	Fastighetsmarknadens dynamik och påverkande faktorer	11
2.1.1	Principen av efterfrågan och utbud	11
2.1.2	Efterfrågan och utbudet på bostadsmarknaden	13
2.2	Bostadsmarknadsprognos 2025	14
2.3	Esbos stadsutveckling	15
2.3.1	Esbos Stadsplanering	16
2.3.2	Infrastrukturell utveckling och Hörnstenarna i Esbos utveckling	16
2.4	Västmetrons utveckling	17
2.4.1	Västmetrons framtid	18
2.5	Kollektivtrafikens påverkan på bostadsmarknaden	19
3	Metod	20
3.1	Val av metod	21
3.2	Tillvägagångssätt	21
3.2.1	Datainsamling	22
3.2.2	Stegvis analys av data	23
3.3	Validitet och reliabilitet	24
3.4	Forskningsetik	26
4	Resultat	27
4.1	Metrons påverkan på efterfrågan	28
4.1.1	1-rummare	28
4.1.2	2-rummare	29
4.1.3	3-rummare	30
4.1.4	4-rummare	31
4.1.5	Alla höghustyper	32
4.1.6	Alla höghustyper 2012–2022	34
4.1.7	Skillnad med 2012–2024 & 2012–2024	35
4.1.8	Alla höghustyper, gamla bostäder	36
4.2	Prisnivåer	38
4.2.1	1-rummare	38
4.2.2	2-rummare	38

4.2.3	3-rummare.....	39
4.2.4	4-rummare.....	40
4.2.5	Alla höghustyper.....	41
4.3	Prisutveckling Esboindex vs Metroindex.....	43
5	Diskussion.....	44
5.1	Resultatdiskussion.....	44
5.1.1	Metrons inverkan på efterfrågan.....	44
5.1.2	Prisutvecklingen.....	46
5.2	Metoddiskussion.....	47
6	Slutsatser.....	48
6.1	Studiens begränsningar.....	49
6.2	Förslag till vidare undersökningar.....	50
Källor	50
Bilagor	54

1 Inledning

En fastighetsmarknad är en marknad där fastigheter köps, säljs och hyrs ut. En fastighetsmarknad inkluderar både privata fastigheter och kommersiella fastigheter, som till exempel radhus, lägenheter, kontor och lager. Fastighetsmarknaden är en väldigt dynamisk sektor som förändras i grund och botten av teknologiska, infrastrukturella, politiska samt ekonomiska faktorer. För att få en klar bild på hur en fastighetsmarknad förändrar sig, kan man tänka på saken från den vinkeln att fastighetsmarknaden påverkas av jämförelsen mellan ett områdes efterfrågan och utbud. Efterfrågan samt utbudet växlar på basis av olika faktorer, en faktor som spelar stor roll, är tillgängligheten av ett område (Aimonen, 2024).

Esbo, som är Finlands näst mest bebodda stad med över 300 000 invånare (Tilastokeskus, 2023) har under de senaste åren utvecklats och gått igenom stora förändringar i infrastrukturen. År 2017 genomgick Esbos infrastruktur en enorm förändring, då en metroförbindelse mellan Helsingfors och Esbo togs i bruk. Denna förbindelse kallas för västmetron och skapar en väldigt effektiv kollektiv trafikförbindelse mellan landets två mest bebodda städer, Helsingfors och Esbo. Igenom metrons uppkomst har det blivit mycket lättare för personer att röra på sig innanför huvudstadsregionen och staden. Trots att metron bara varit i bruk i åtta år, så har den haft en stor inverkan på Esbos stadsbild, struktur och tillgänglighet.

Västmetrons uppkomst kan indelas i olika skeden, Det första skedet öppnades år 2017 och omfattade åtta nya stationer: Drumsö, Björkholmen, Kägelludden, Aalto-Universitet, Hagalund, Idrottsparken, Ängskulla och Mattby. Andra skede omfattade fem nya stationer: Finno, Kaitans, Sökö, Esboviken samt Stensvik (Länsimetro Oy, 2023). De nya metrostationerna som kommit, har lett till att områden som förut ansåts som svårt tillgängliga blivit enklare att nå och därmed väckt intresse och ökat på efterfrågan på området (Rakennuslehti, 2018). Eftersom metrons uppkomst delas in i två olika skeden, kan man jämföra ifall områdenas fastighetsmarknader haft liknande förändringar i samband med metrons utvidgning.

För att få reda på förändringar på fastighetsmarknaden så behöver jag en utgångspunkt att jämföra nuvarande fastighetsmarknaden med. Studien kommer att jämföra fastighetsmarknaden på områden som annars är liknande, men skiljer sig på det sättet att ena området är runt metroförbindelsen medan andra området har tillgång till tågförbindelsen. Bra exempel på områden som passar in i denna kategori är Mattby & Hagalund jämfört med Esbo centrum & Alberga.

Genom att undersöka fastighetsmarknaden på dessa områden, kommer studien att erbjuda på ett resultat som gör att man förstår vilken betydelse en infrastrukturell förändring har inom en fastighetsmarknad och Ge en bild av hur Esbos fastighetsmarknad ser ut förtillfället.

1.1 Problemformulering

Esbo är en stad i ständig utveckling och dess fastighetsmarknad påverkas av olika faktorer var infrastruktur spelar en stor roll. Västmetron har skapat nya möjligheter för att utveckla staden och erbjuder på en ökad tillgänglighet av området. Infrastrukturella projekt såsom västmetron, spelar stor roll i områdets fastighetsmarknad genom att påverka på både efterfrågan och prisnivåer. Denna studie undersöker hur Esbos fastighetsmarknad blivit påverkad av dess kontinuerliga förändringar i dess infrastruktur, med fokus på västmetrons uppkomst. Texten strävar till att ge en klarare bild åt dess läsare hur ökad tillgång till ett område påverkar dess fastighetsmarknad. För att läsaren skall förstå vilken påverkan västmetron har haft på Esbos infrastruktur, kommer texten också innehålla information om Esbos stadsutveckling från tiden före västmetron. För att förstå förändringar som skett på fastighetsmarknaden efter metrons uppkomst, kommer jag att använda mig av att jämföra områden som annars är liknande till varandra men skiljer sig med att ena området är nära metroförbindelsen medan det andra området ligger nära tågförbindelsen.

En grundläggande synvinkel kan vara att ökad tillgänglighet leder till ökad attraktion av området, vilket leder till att områdets fastighetspriser stiger igenom ökad efterfrågan. Studien strävar efter att förstå hur detta har skett i Esbo efter västmetrons uppkomst. Genom att analysera prisförändringar, efterfrågan och utbudet på fastighetsmarknaden

nära området runt förnyade metron kan man identifiera hur metron påverkat fastighetsmarknaden

1.2 Syfte

studiens syfte är i grund och botten att erbjuda på förståelse hur infrastrukturella förändringar kan påverka ett områdes fastighetsmarknad. I detta fall fungerar Esbo som ett bra exempel, eftersom staden genomgått stora förändringar i dess infrastruktur. Studien undersöker hur tillgängligheten till nya metrostationer har påverkat efterfrågan på fastigheter och därmed hur metron indirekt påverkat på fastighetspriserna runt metroförbindelserna. Studien kan också fungera som en förståelse hur metrons möjliga expansion i framtiden till nya områden, kommer att påverka dess fastighetsmarknad. För att studien skall lyckas med att nå sitt mål, har jag valt ut dessa forskningsfrågor som studien skall erbjuda svar på:

- Vilken inverkan har metroexpansionen haft på efterfrågan i Esbos nya metroområden?
- Vilka förändringar har skett i prisnivåerna för fastigheter i Esbo sedan västmetrons utbyggnad?
- Vilka skillnader på marknaden är synliga på områden som annars är lika, men skiljer sig i och med att ena området har tillgång till metron medan andra området har tillgång till tåget?

1.3 Avgränsning

För att studien inte skall bli för stor, kommer denna studie endast omfatta hur privata bostäder blivit påverkade av västmetron, inte kommersiella fastigheter. Eftersom det finns mest aktivitet på bostadsmarknaden på områden i fråga inom höghus, har skribenten valt att göra studien på basis av förändringar i höghusens statistik. Till studien har jag valt att undersöka områden som jag anser vara de bästa för att lyckas med studiens syfte, dessa områden som jag valt är att jämföra Mattby och Hagalund med Alberga och Esbo centrum. I denna studie fungerar Mattby och Hagalund som studiens behandlingsgrupp och Alberga samt Esbo centrum som kontrollgrupp. Studien kommer delvis också omfatta andra områden i Esbo ifall det är nyttigt för att skapa klarhet för ett resultat. Tidsmässigt avgränsar sig arbetet i att erbjuda på information

som är relevant just nu, för att lyckas med det kommer det att vara nödvändigt att jämföra situationen på fastighetsmarknaden både före och efter 2017 som västmetron togs i användning. Studien kommer också innehålla relevant information om Esbos stadsutveckling från de senaste 25 åren, för att klargöra hur stor infrastrukturell inverkan västmetron har haft för staden. Studien kommer att visa beräkningar fram till 2024, men även presentera resultat på metrorns inverkan fram till 2022. Eftersom bostadsmarknaden allmänt drabbades av andra faktorer 2023–2024, som riskerar att dölja på metrorns effekt på marknaden.

1.4 Definitioner

Kommersiell fastighet

Kommersiella fastigheter definieras som fastigheter som används för affärsändamål eller vinstdrivande verksamhet. Den huvudsakliga användningen av kommersiella fastigheter är att skapa intäkter genom uthyrning eller försäljning. Exempel på kommersiella fastigheter är kontor, lager och fabriker. (Finansinspektionen, 2019)

Privat fastighet

En privat fastighet är en fastighet som ägs av antingen en privat person eller ett privat företag, en privat fastighet kan inte ägas av kommunen eller staten. Ägaren av en privat fastighet har rätt att omfatta beslut för fastigheten, som till exempel att sälja, hyra eller själv använda den. Exempel på privata fastigheter är lägenheter, radhus och egnahemshus. (Skatteverket, 2025).

Deskriptiv analys

Är en metod som används för att sammanfatta och beskriva egenskaper hos insamlade data. Syftet med en deskriptiv analys är att ge en blick av data genom att beräkna centrala mått som till exempel medelvärde, median och standardavvikelse. (Cote, 2021)

Difference-in-Differences Analys (Did)

En Difference-in-Differences- analys är en statistisk metod som används för att mäta effekten av en förändring eller ett ingrepp. I en DiD analys jämförs två grupper med skillnader med varandra för att isolera en skillnad inom skillnader för att kunna dra noggrannare slutsatser. (Ortega & Taspinar, 2017)

Regressionsanalys

En statistisk metod som undersöker ett samband mellan en beroende variabel och en eller flera oberoende variabler för att förklara ett resultat. Regressionsanalyser används oftast när man vill ta reda på vilka faktorer som styr ett visst resultat. (Djurfeldt & Barmark, 2009)

Makroekonomi

Makroekonomi är en del av ekonomin som innehåller aktiviteter som påverkar ekonomier på en nationell eller global nivå. Till exempel Bruttonationalprodukt (BNP), inflation, arbetslöshet, räntor och penningpolitik. (Krugman & Wells, 2012)

Mikroekonomi

Mikroekonomin är en del av ekonomin som innehåller individuella aktörers ekonomiska beteenden och beslut. Som till exempel hushåll, företag och marknader. Mikroekonomi analyserar hur enskilda aktörer påverkar marknaden och dess priser, konsumtion och produktion. (Krugman & Wells, 2012)

2 Teori

Denna teoriandel strävar efter att presentera de grundläggande principerna i hur en fastighetsmarknad fungerar, med fokus på bostadsmarknaden och bostadspriser, med efterfrågan och utbud i centrum. För att förstå västmetrons infrastrukturella betydelse för staden, erbjuder teoriandelen också fakta om Esbos stadsutveckling och viktiga tidpunkter och händelser för staden. Summa summarum är teoriandelens syfte att erbjuda den kunskap läsaren behöver angående efterfrågan och utbud, fastighetsmarknaden, bostadsmarknaden, Esbos stadsutveckling och hur kollektivtrafik kan påverka bostadspriser som läsaren behöver för att förstå resultatsandelen.

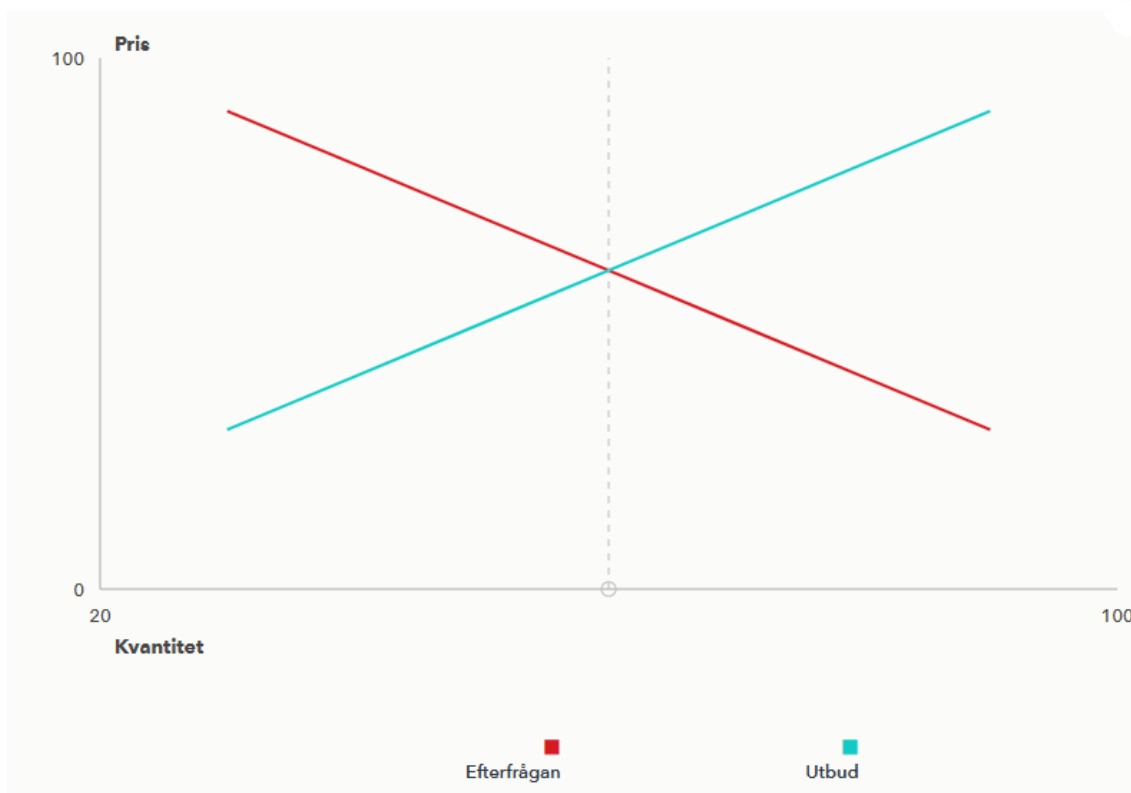
2.1 Fastighetsmarknadens dynamik och påverkande faktorer

Fastighetsmarknaden påverkas av olika faktorer där utbud och efterfrågan fungerar som en grund. Efterfrågan och utbudet påverkas av bland annat ekonomiska trender, befolkningsutveckling och påverkas drastiskt av hur områdes infrastruktur utvecklar sig. Infrastrukturell utveckling, som tex förbättrad kollektivtrafik eller en ny motorväg kan anses som väldigt avgörande faktorer för hur attraktivt ett område blir för bostadsköpare samt investerare. Kiinteistömailma som är en av Finlands största fastighetsförmedlingskedja, frågade sina fastighetsmäklare vad som är dom tre viktigaste faktorerna som påverkar ett bostadspris. Frågan fick ett klart och tydligt svar var fastighetsmäklarna tycker att dom tre största faktorerna är bostadens skick, belägenhet och husbolag. Mäklarna nämnde också att belägenhet är den faktorn som påverkar ett bostadspris mest, alltså var bostaden ligger. (Kiinteistömaailma, 2021)

En annan studie förstärker teorin av att belägenhet är den viktigaste faktorn, men förklarar djupare dess betydelse. Det är inte nödvändigtvis bostadens distans från centrum som är den mest betydelsefulla delen av var bostaden ligger, utan hur tillgänglig bostaden och tjänsterna runt området är som till exempel hur nära busshållplatsen ligger eller hur bra tillgång området har till bilvägar. (Gu, 2024)

2.1.1 Principen av efterfrågan och utbud

Utbud och efterfrågan är två begrepp som kan användas för att förstå hur en ekonomi fungerar. För att förstå begreppen kan man rita en graf från en marknad med köpare och säljare.



Figur 1 balansen mellan efterfrågan och utbud (Öljemark, 2023)

Med Figur 1 som befinner sig ovanför denna text, klargörs principen med efterfrågan och utbudet. Principen av efterfrågan och utbudet är en ekonomisk grundläggande princip, som förklarar förhållandet med en produkts eller tjänsts efterfrågan och utbud, och hur det påverkar priset på produkten eller tjänsten i fråga (Krugman & Wells, 2012). När en produkt eller en tjänst har hög efterfrågan, stiger priset, men om den inte har tillräckligt med efterfrågan, så sjunker priset. Från Figur 1, där var utbudet och efterfrågan krossar varandra, där finns marknadens balans. När en marknad är i en så kallad balans så är efterfrågan och utbudet jämna med varandra, och köparen och säljaren är överens (Krugman & Wells, 2012). Ifall prisen är högre än balanspunkten så är utbudet för lågt, medan om prisen faller under balanspunkten så kommer utbudet att vara för stort.

2.1.2 Efterfrågan och utbudet på bostadsmarknaden

I grund och botten så fungerar lagen av efterfrågan och utbudet på samma sätt på bostadsmarknaden som på andra marknader, dock skiljer den sig från andra marknader för att den är mera invecklad jämför med andra marknader. På bostadsmarknaden påverkas efterfrågan av den enskilda hushållets mål att uppnå den bästa möjliga nivån av välmående, vilket orsakar till att hushållen gör beslut på basis av sina inkomster och prisnivåerna på marknaden. Dessa orsaker leder till att bostadsmarknadens efterfrågan korrelerar med inkomstnivån, hyror, kostnader i samband med bostadsägande samt andra befolknings- och ekonomiska faktorer. Förutom faktorer som spelar roll i de enskilda hushållen kan bostadsmarknaden påverkas av politiska och geografiska faktorer. (Oikarinen, 2015)

En ökning i hushållens inkomster eller sänkning av räntorna ökar på efterfrågan av bostäder, vilket kan orsaka till att priserna på bostäderna stiger. Förutom bostäders priser, räntor och andra kostnader som har med boende att göra påverkas bostadsmarknaden av sociala faktorer, preferenser av de enskilda hushållen och boendestöden som erbjuds av staten. Utbudet av lägenheter försöker besvara efterfrågan som sätts av folket med färdiga bostäder samt med nybygge. Utmaningar som utbudet kan stöta sig på medan den försöker besvara efterfrågan är: bostadens belägenhet, långa byggprocesser och kostnader. Dessutom påverkas utbudet av avkastningar som hör till byggprocessen, regional bostads-, ekonomi- och sysselsättningspolitik samt markutbudet. De som gör bostadsmarknaden speciell är också den fakta att, ett och samma hushåll kan samtidigt fungera som en köpare och som en säljare. Det vill säga ett hushåll försöker samtidigt besvara utbudet på marknaden samtidigt som de ökar på efterfrågan. Förändringar på bostadsmarknaden orsakas ofta av att balansen mellan efterfrågan och utbudet bryts på et visst område. (Frayne et al., 2022)

Att uppnå en balans mellan efterfrågan och utbudet på bostadsmarknaden är ytterst svårt. När efterfrågan på marknaden stiger, hinner inte utbudet alltid reagera, vilket leder till att boende kvalitén möjligtvis stiger eftersom man är tvungen att skaffa en dyrare lägenhet. Det är väldigt svårt för utbudet att reagera på efterfrågan i realtid, eftersom planering och genomföring av nybyggen är väldigt tidskrävande och dyra. En annan faktor som spelar stor roll på bostadsmarknaden är transaktionskostnader, som

innehåller flytt-, renovering-, skatt- och förmedlingskostnader. I och med transaktionskostnaderna så är det naturligtvis dyrt för familjer att flytta, vilket läder till att familjer flyttar relativt sällan (Oikarinen, 2010; Schildt, 2020). Efterfrågan och utbudet på bostadsmarknaden ändrar på basis av olika aktörer, makroekonomiska aktörer kan vara till exempel balansen mellan utbudet och efterfrågan eller ekonomiska förändringar i samhället. Mikroekonomiska aktörer är till exempel de enskilda hushållets preferenser och resurser.

På fastighetsmarknaden är utbud och efterfrågan de två mest avgörande faktorerna. Utbudet och efterfrågan påverkar fastighetspriser, bostadsbyggande och investeringar i de olika områden. I Esbos fall är det speciellt frågan om att infrastrukturens utveckling i sammanhang med västmetron som påverkat efterfrågan och utbudet. Samma princip enligt utbudet och efterfrågan gäller fastighetsmarknaderna såsom alla andra marknader också, Om prisen på bostäder stiger, så sjunker efterfrågan. Om bostädernas pris sjunker, så stiger efterfrågan. Marknadsjämnvikt uppnås igenom prisanpassning. När priset undviker sig från balansen, fortsätter priset att ändra sig, tills den nya balanspunkten hittas. (Krugman & Wells, 2012)

2.2 Bostadsmarknadsprognos 2025

Enligt Centralförbundet för fastighetsförmedling kommer bostadsmarknadens stigande trend från slutet av 2024 att fortsätta. Centralförbundet för fastighetsförmedling förväntar att bostadsförsäljningens mängd skall stiga med 6–9 % och bostadspriserna med 4–6%. En 9 % ökning skulle betyda det att det säljs ungefär 4750 bostäder per månad. Enligt förbundet kommer en försäljningsmängd på 5000 bostäder per månad att vara i framtiden en normal marknadssituation i Finland (KVKL, 2025). Hyrorna kommer att fortsätta att stiga, vilket däremot lyfter på intresse av bo i en äganderättsbostad i förhållande med att bo som hyresgäst. Invånartalen fortsätter också att stiga år 2025, detta förstärker boende och ökar på efterfrågan av bostäder i långa loppet.

Året 2025 fick en stark start på året, jämfört med 2024 och 2023, var januari 2025 en stark månad på bostadsmarknaden och försäljningsmängden av begagnade bostäder ökade med 25%. Speciellt försäljningsmängden i radhus och egnahemshus steg. Detta indikerar på att 2025 kommer att vara ett väldigt positivt år på bostadsmarknaden, eftersom relaterat till typiska marknads år så är januari den tystaste månaden på året när det kommer till försäljning. De senaste åren före 2025 har huvudstadsregionens milda försäljning varit en central punkt i diskussioner inom bostadsmarknaden, men januaris siffror visar att huvudstadsregionen är på väg mot rätt håll för att fungera som ledare för hela Finlands bostadsmarknad. Speciellt Esbo hade en positiv start på 2025, jämfört med året före så steg Esbos bostadsförsäljning med en enorm 69% ökning till skillnad från år 2024. (KVKL, 2025a)

2.3 Esbos stadsutveckling

Esbo är en av Finlands snabbaste växande städer och är för tillfället Finlands näst mest bebodda stad med ett invånarantal på över 300 000 och spelar en stor roll av huvudstadsregionen (Tilastokeskus, 2023). Stadens utveckling baserar sig i grund och botten av urbanisering, teknologiska- och infrastruktursatsningar. Esbo är en väldigt ung stad, som blev en kommun först på 1860-talet och varit väldigt glest befolkat ända fram till början av 1900-talet. Esbos stadsutveckling tog fart mellan 1940- och 1950-talet när kommunen förvandlades från en jordbrukskommun till en butik-, service- och industrikommun. Esbos geografiska lägenhet bredvid Helsingfors, spelar en stor roll i Esbos stadsutveckling och befolkningen som jobbade inom huvudstadsregionen blev lockade att flytta till växande Esbo. I samband med stadens utveckling från en jordbrukskommun till en industrikommun så blev staden en självständig köping på 1960-talet (Väliäho, 2022). En officiell självständig stad blev Esbo först 1972 (Pesonen, 2022), så på tanke på hur ung stad Esbo är, så är det väldigt imponerande hur långt staden har utvecklats sig. Under 1970- och 1980-talet fick Esbos expansion ytterligare fart. Under denna period började bostadsområden expandera sig till bland annat Hagalund, Mattby och Olars. Under denna period presenterades också kollektivtrafiken. Redan under 1980-talet diskuterades det om att expandera metron västerut från Helsingfors mot Esbo, men den idén föll eftersom metron skulle ha varit tvungen att planera om hela stadens markanvändning (Pääkkönen, 2021). I stället fokusera Staden

på att satsa på busstransporten för det kändes som ett mera säkert och ett billigare alternativ.

2.3.1 Esbos Stadsplanering

Esbos stadsplanering baserar sig på ett flerkärnigt stadsmodellkoncept, vilket innebär att staden satsar på att ha flera centrala kärnor, snarare än att satsa på ett huvudsakligt centrum. Det flerkärniga stadsmodellkonceptet har blivit alltmer populärt, ett exempel på en annan stad som är en stad med flera kärnor är Stockholm. De fem huvudsakliga kärnorna i Esbo är Alberga, Hagalund, Mattby, Esboviken och Esbo centrum. Dessa städer bestämdes 1988 av stadsstyrelsen att fungera som Esbos centrum för handel, arbete och service (Esbo stad, 2025a; Miettinen, 2022) Esbos stadsplanering har också ett fokus på att satsa på digitalisering, genom att satsa på att använda geografiska informationssystem.

Hållbar stadsutveckling är en väldigt viktig del i Esbos stadsplanering. Staden satsar på grön infrastruktur, energisparande byggnader och klimatvänlig transport. Bra exempel på klimatvänlig transport är västmetron som helhet och spårvagnsförbindelsen mellan Alberga och Hagalund, eftersom båda dessa kollektiva förbindelser minskar på användning av bilar. Esbo har också en strategi för en grön stadsplanering, som syftar till att man integrerar naturen in i urbana landskapet. Detta är väldigt synligt omkring olika stadsdelar i Esbo var parker smidigt samverkar med den byggda miljön. Esbo strävar också till att bli av med bilberoende igenom med att vara en ”15-minuterstad”, detta innebär att oavsett var invånarna bor, skall de ha tillgång till grundläggande service och tjänster inom en 15-minuters promenad eller cykeltur (Esbo stad, 2022a, 2023, 2025c; Ögland, 2024). Esbo är engagerad att vara en av de första städerna att nå hållbarhets målen som Förenta nationerna ställt (Sustainable Development Goals, SDGt) att vara koldioxidneutral före 2030, Målet är att Esbo skulle vara ett ekonomiskt, ekologiskt, socialt och kulturellt hållbart Esbo (Espoon kaupunki, 2025b).

2.3.2 Infrastrukturell utveckling och Hörnstenarna i Esbos utveckling

Infrastrukturell utveckling är en av hörnstenarna som ligger bakom Esbos utveckling. En av det mest betydelsefulla infrastrukturella förändringar i stadens historia har varit

utbyggande av västmetron. Andra väldigt betydelsefulla infrastrukturella projekt som påverkat Esbos utveckling är spårvagnslinjen mellan Alberga och Hagalund och utvecklingen av vägnäten Ring I, Ring II och Ring III som kopplar Esbo med resten av huvudstadsregionen. Utöver Projekt i infrastrukturen som förbättrar trafiken har Esbo även haft stor ökning i infrastrukturen för att förbättra sina tjänster och förbättra arbetsmöjligheter åt sina invånare. Stora köpcentrum har byggts som till exempel Sello i Alberga 2003 och Köpcentret Lippulaiva o Esboviken 1993 (Miettinen, 2022). Förutom köpcentrum så har andra stora infrastrukturprojekt spelat en stor del av Esbos utveckling, till exempel var det en stor grej när Ikea öppnade sitt första varuhus i Finland i Gloms och när Nokias huvudkontor öppnades vid Kägeludden 1996 (Miettinen, 2022).

Även att Esbo under sin relativt korta historia gått igenom väldigt många förändringar, och enorma infrastrukturella projekt har presenterats och utförts, så är staden verkligen inte färdig med att utveckla sin infrastruktur. Genom att undersöka och analysera Esbos byggnadsprogram för att förbättra infrastrukturen kan man se att staden skall investera 157 miljoner euro under 2025 för att bygga i staden (Hurdan Infrastruktur Bygger Esbo Stad 2025? | Esbo Stad, 2024). Ett av de största projekten so är i gång är bland annat stadsbanan, som innehåller två nya spår mellan Alberga och Köklax bredvid de spåren som redan existerar. Projektets idé är att utveckla huvudstadsregionens kollektivtrafik genom att fjärrtrafiken till Åbo och Närtrafiken inom huvudstadsregionen blir punktligare och smidigare (Esbo stad, 2025b) Igenom all infrastrukturell utveckling som denna unga stad gått, kan man dra slutsatsen att denna stad faktiskt vågar och vill investera stora summor för att invånarna i staden skall ha det bra och för att staden skall nå sina mål.

2.4 Västmetrons utveckling

Västmetron är en utvidgning av Helsingfors metro, som sträcker sig från Gräsviken till Mattby som öppnades 2017. Länsimetro Oy:s verksamhet startade år 2007, och själva projektplanen för västmetron presenterades år 2008. Själva byggandet av metron startade år 2009. Västmetrons uppkomst kan delas in i två olika faser, fas ett och fas två.

Fas ett omfattar en 14 kilometer lång metroförbindelse och har åtta metrostationer från Gräsviken till Mattby. De åtta nya stationerna befinner sig i Drumsö, Björkholmen, Kägeludden, Aalto-Universitet, Hagalund, Idrottsparken, Ängskulla och Mattby. Fas ett blev färdigt och öppnades år 2017, som är den största förändringen i metronätet sedan den togs i bruk år 1982 (Länsimetro, 2025c, 2025a). Fas ett krävde en enorm investering och slutkostnaderna ligger kring 1,2 miljarder euro (Länsimetro, 2025b)

Fas två Är 7 kilometer lång och är en utvidgning av fas ett, från Mattby till Stenvik. När fas två öppnades var det fem områden som fick en metrostation, dessa fem nya stationerna befinner sig i Finno, Kaitans, Sökö, Esboviken och Stensvik. Fas två öppnades 2022. I samband med fas två så öppnades också en metrodepå i Mossberget, som används till förvaring av tågen. Fas tvås kostnader nådde nästan samma siffror som fas ett, slutkostnaderna beräknas vara omkring 1,0 miljarder-1,1 miljarder. (Länsimetro, 2023)

Västmetron har redan haft en inverkan på Helsingfors och Esbos stadsstruktur, särskilt syns inverkan av metron på områden runt de nya stationerna. Nya byggprojekt har påbörjats och fortsätts vid områden som befinner sig inom västmetrons räckvidd. Västmetrons uppkomst har haft stor betydelse till samhälle även utanför infrastrukturella frågor. Det är beräknat att redan till första fasen av västmetron (Gräsviken-Mattby) anställdes över 20 000 arbetare för att bygga metron, och även hundratals planerare för projektet (Länsimetro, 2025b) Västmetron har krävt enorma investeringar, och varit ett väldigt långt projekt. Sammanlagt beräknas det att slutsumman för hela västmetro-projektet ligger omkring 2,2 miljarder euro (Länsimetro, 2023, 2025b).

2.4.1 Västmetrons framtid

Enligt prognoser, kommer Esbos invånartal stiga över 500 000 tills 2060. Detta fungerar som en utgångspunkt för stadens generalplan för tiden tills 2060. (Airanmaa, 2024; Espoon kaupunki, 2025a; M. Rita, 2024) Detta betyder att Esbo måste vara förberedda att kunna besvara den efterfrågan på byggnader och tjänster som kommer med en invånarökning. Preliminära planer visar möjligheter på eventuell expansion på den nuvarande spårtrafiken och till exempel Västmetrons ytterligare utvidgning från

Mattby till Esbo centrum och från Stensvik till Köklax är möjliga alternativ. Eftersom Esbos generalplan till 2060 är först i diskussions skedet, med målet att godkänna planen 2027, så har förberedande planer gjorts för både expansion av spårvagns möjligheter och metroförbindelsens utvidgning (Airanmaa, 2024; Espoon kaupunki, 2025a; M. Rita, 2024). För att öka klarheten vill jag påpeka att förtillfället är detta en förberedande plan, inget har beslutats ännu.



Figur 2 En ritning på Västmetrons nya expansion i samband med Esbos generalplan till 2060 (M. Rita, 2024)

Ovanför kan man se en Ritning av de möjliga expansionerna till västmetrons förbindelse. Expansionen skulle möjligtvis vara från Stensvik till Köklax och från Mattby till Esbo centrum.

2.5 Kollektivtrafikens påverkan på bostadsmarknaden

Som jag tidigare nämnt i min text, spelar bostadens belägenhet än väldigt stor betydelse på efterfrågan och på bostadsmarknaden syns detta i hur villiga de enskilda hushållen är att skaffa bostaden. Bostäders pris varierar mycket kommunvis, men prisskillnader kan också uppkomma innanför kommuner på basis av vilken stadsdel som bostaden befinner sig i. Förutom bostadens belägenhet finns det andra faktorer som påverkar en bostads prisuppbbyggnad, som jag tidigare också nämnt kan dessa faktorer vara till exempel hur

bra urvalområdet har till tjänster eller hur tillgängligt ett område är. Kollektivtrafik är ett bra exempel på en faktor som ökar ett områdes tillgänglighet. På huvudstadsregionen som exempel, har västmetron ökat på möjligheten att röra på sig, vilket leder till att områden inom västmetrons räckvidd får en ökad tillgänglighet. I samband med att ett område får ökad tillgänglighet så stiger områdets efterfrågan och attraktionskraft vilket leder till att bostadspriser stiger (Aimonen, 2024; Huoneistokeskus, 2023; Kiinteistömaailma, 2021; Vilén, 2015)

På bostadsmarknaden är köpare oftast villiga att betala mera för en bostad, ifall bostaden har bra möjligheter till kollektivtrafik. Desto sämre tillgänglighet en bostad har till kollektivtrafik, desto lägre sjunker priset. Sammanfattat kan man dra slutsatsen att allmänt, om kollektivtrafiken förbättras på ett område så påverkar det direkt på fastighetsmarknaden och mer specifikt bostadspriserna. (Esbo stad, 2022b; Huoneistokeskus, 2023; Kiinteistömaailma, 2021; Vilén, 2015)

3 Metod

Det finns massor med olika forskningsmetoder, varav man kan dela in de flesta på basis om de använder kvantitativt data eller kvalitativt data. För att en studie skall lyckas med sitt syfte är det ytterst viktigt att man väljer rätt forskningsmetod, för att välja rätt forskningsmetod gäller det att ha fokus på forskningsfrågorna som studien har. I de vanligaste fallen är det antingen en kvalitativ metod eller en kvantitativ metod som används, men det finns också fall var både kvalitativa och kvantitativa metoder blandas för att studien skall kunna uppfylla sitt syfte. (Bell & Bryman, 2005).

Kvantitativa- och kvalitativa forskningsmetoder skiljer sig från varandra på olika sätt. Kvantitativa forskningsmetoder är alla de sätten som använder sig av insamlade diskreta datapunkter, främst naturligt existerande siffror som till exempel hur lång någon är i centimeter eller konstgjorda siffror som till exempel hur nöjda personer är på skolmaten på en skala noll till hundra. I kvalitativa forskningsmetoder baserar sig datainsamlingen främst på ord och begrepp men egentligen all annan data än numerisk. I Kvalitativa forskning är vanliga sätt att utföra datainsamlingen till exempel intervjuer eller enkäter. (Bell & Bryman, 2005).

3.1 Val av metod

Denna studie kommer att använda sig av en kvantitativ forskningsmetod, där områden i Esbo med tillgång till tågförbindelse jämförs med områden med tillgång till metroförbindelsen för att undersöka hur bostadsmarknaden utvecklats före och efter metrons utbyggnad. Den statistiska data som studien utförts över, är insamlad från Centralförbundet för fastighetsförmedlingens databas (KVKL). Eftersom denna databas omfattar fastighetsinformation från tiden före och efter metron, möjliggör insamlingen av numeriska data från denna källa att besvara studiens forskningsfrågor angående efterfrågan och prisnivåer.

Studien syftar till att analysera hur bostadspriserna har utvecklats i områden med tågförbindelse jämfört med områden med metroförbindelsen. Skribenten har valt att använda sig av Mattby och Hagalund som studiens behandlingsgrupp och jämföra dessa med studiens kontrollgrupp som är Alberga och Esbo centrum. Dessa områden blev valda eftersom de har mycket gemensamt i och med att de är kommersiella knutpunkter och har jämförbart bostadsbestånd. Genom att undersöka samt jämföra dessa områden kan studien erbjuda på slutsatser om hur tillgången till olika kollektivtrafiksystem påverkar bostadspriser och vilken inverkan västmetron har haft på bostadspriserna på Esbos fastighetsmarknad.

Denna kvantitativa metod möjliggör objektiva och jämförbara slutsatser, och lämpar sig väl för studiens syfte som är att analysera förändringar i fastighetsmarknaden utifrån statistiskt underlag.

3.2 Tillvägagångssätt

Studien syftar till att hitta och presentera eventuella förändringar på fastighetsmarknaden i Esbo som orsakats av den förnyade västmetron. Skribenten har samlat in nödvändig numeriska data från Centralförbundet för fastighetsförmedlingen (KVKL), där data om bostadsförsäljningar, prisnivåer och marknadsutveckling i olika delar av Esbo har samlats in. Den numeriska data som skribenten samlat in, fungerar som studiens primärdata.

För att studien skall kunna presentera möjliga förändringar i samband med västmetrons uppkomst, behöver studien en referenspunkt att jämföra västmetrons områden med. Studiens tillvägagångssätt är uppbyggd på en jämförande analys mellan behandlingsgruppen (Mattby och Hagalund) jämfört med studiens utgångspunkt som är kontrollgruppen (Alberga och Esbo Centrum). I uträkningen av hur metron påverkat efterfrågan, har jag även använt Ängskulla inom behandlingsgruppen. Insamlingen av den numeriska data omfattar fastighetspriser från både tidsperioden före och efter att den förnyade metron öppnades, detta ger en bild av långsiktiga trender och förändringar. I denna studie är 2017 kategoriserad som tiden före metron, fastän den öppnade det året så öppnade den först i november, vilket gör att största delen av det året hörs till tiden före metron. Jag har använt mig EXCEL för att hantera insamlade numeriska data, göra uträkningar och för att skapa diagram och underlätta presenterande av resultat.

Efter att datainsamlingen har skett delas analysen av data in i olika skeden för att märka skillnader och trender i de olika områdena. För att analysera skillnader mellan områdena används flera statistiska metoder. Studiens resultat kommer att presenteras i form av tabeller och diagram för att få en visuellt stark bild av förändringarna och förstärkas med förklaringar och slutsatser som studien kommit fram till. I presentationen av resultatet har skribenten valt att presentera resultaten i följande kategorier: 1-rummare, 2-rummare, 3-rummare, 4-rummare och alla höghustyper ihop, vilket innehåller 5-rummare.

3.2.1 Datainsamling

För att genomföra denna studie samlas sekundärdata in från olika källor. Den primära datakällan för studien är Centralförbundet för fastighetsförmedlingen (KVKL) som har tillgång till detaljerad information om fastighetstransaktioner och prisnivåer i hela Finland. Denna källa har valts eftersom de erbjuder på tillförlitlig, omfattande och systematiskt insamlad statistik över fastighetsmarknaden, vilket är avgörande för att besvara studiens forskningsfrågor.

Studios datainsamling fokuserar på numeriska data som omfattar områden med tågförbindelse (Alberga och Esbo centrum), samt område med metroförbindelse (Mattby och Hagalund). För studien så har studeranden avgränsat områden enligt

postnummer. För studien har följande postnummer använts för respektive område: Alberga 02600 och 02650, Esbo centrum 02760 och 02650, Hagalund 02100, 02120 och 02110, Mattby 02230 och Ängskulla 02200. För att möjliggöra en jämförelse så är data samlat från tiden före metron och efter metrons uppkomst. Efter att den kvantitativa delen samlats in, har jag kategoriserat den baserat på geografiskt område och tidsperiod. Den insamlade data sträcker sig över flera år och innehåller nyckelvariabler som till exempel: Antal sålda bostäder per år, genomsnittlig försäljningstid och kvadratmeterpriser för sålda bostäder. För att svara på forskningsfrågan om efterfrågan, så har jag bestämt att det var nödvändigt att lyfta med ett till område som påverkats av förnyade metron, för att ge en bredare bild.

Studiens datainsamling fokuserar på att samla in jämförbara uppgifter för de valda områdena under samma tidsintervall som omfattar tiden både före och efter metron. Genom att använda samma typ av variabler för alla områden, säkerställer studien att data är konsistent, representativ samt jämförbar. Valet av källorna för datainsamlingen är gjort på basis av att de omfattar ett brett urval av information från en lång tidsperiod.

3.2.2 Stegvis analys av data

Analysen av den insamlade data har skett i flera olika steg för att studien skulle kunna besvara forskningsfrågorna på ett systematiskt sätt. Eftersom studien är gjord på basis av en kvantitativ metod, har skribenten haft fokus på att undersöka mätbara förändringar i bostadsmarknaden i Esbo, med särskild fokus på hur västmetron påverkat prisnivåer och efterfrågan på utvalda områden. All numeriska data som denna studie använder sig av i analyserna, har som källa Centralförbundet för fastighetsförmedlingens databas.

Första steget av analysen var att strukturera, kategorisera och bearbeta den insamlade data. Data sorterades enligt område, årtal och variabler som kvadratmeterpris, antal sålda bostäder per år samt försäljningstid. Data organiserades i Excel för att möjliggöra tydlig hantering inför analysen.

Därefter genomfördes en deskriptiv analys för att den identifiera grundläggande trender och mönster i varje område. I detta steg analyserades hur prisutvecklingen och försäljningsmängderna har förändrats över tiden inom de valda områdena. Resultaten

presenteras både i tabellform och visuellt genom grafer för att presentera möjliga avvikelser eller likheter mellan områdena.

I nästa steg jämfördes utvecklingen i de områden som fått förnyad metroförbindelse, det vill säga Mattby och Hagalund, med utvecklingen i de områden som har tågförbindelse, Alberga och Esbo centrum. Denna jämförelse gjordes för att kartlägga om det finns skillnader som kan kopplas till metrons utbyggnad, till exempel om priserna har ökat mer i metroområdena eller om försäljningstakten har förändrats.

Slutligen Tillämpades en Difference-in-Differences-analys (DiD) för att isolera metrons effekt från andra faktorer som kan påverka fastighetsmarknaden och bostadspriser. Genom att jämföra förändringen före och efter metrons utbyggnad i behandlingsgruppen (metroområden) med samma förändring i kontrollgruppen (tågområden) kunde en uppskattning göras av den specifika påverkan som metroförbindelsen haft. Denna analysmetod möjliggör en mer tillförlitlig analys än en enkel före- och efter-jämförelse, eftersom den tar hänsyn till andra allmänna trender som påverkar bostadspriser under samma tidsperiod. I detta steg jämförs resultaten från året 2012–2024 med 2012–2024 för att isolera bort de andra faktorer som riskerar att falska metrons inverkan på grund av svåra år på bostadsmarknaden 2023 och 2024, som påverkats av andra faktorer.

Denna stegvisa analys erbjuder på tydlig struktur åt arbetet och bidrar med en mer tillförlitlig tolkning av resultaten, vilket är ytterst viktigt för att dra slutsatser i linje med studiens syfte.

3.3 Validitet och reliabilitet

Validitet och reliabilitet är begrepp inom forskning som påverkar kvaliteten och de slutsatser som undersökaren drar fram från en studie. Validitet handlar om att de slutsatser som en studie drar, faktiskt är korrekt och behandlar det ämnet som studien syftar till att behandla. Reliabilitet handlar om att studien upprätthåller konsistensen och pålitligheten i det data som samlas in, detta innebär att resultatet av forskningen bör bli samma oavsett vem som utför studien. För att man skall vara säker på att studien når rätt nivå av validitet och reliabilitet är det viktigt att undersökaren utför åtgärder för att minimera fel och snedvridning av data. (Bell & Bryman, 2005)

För att säkerställa att denna studie är både trovärdig och tillförlitlig är det viktigt att jag beaktar validitet och reliabilitet i forskningen. För att denna studie skall nå rätt nivå av validitet, innebär det att jag insamlar rätt data som på ett korrekt sätt presenterar metrons möjliga påverkan på fastighetsmarknaden i Esbo. För att vidare förstärka forskningens interna validitet har jag valt att avgränsa studien till jämförbara områden, för att skapa en så rättvisande analys som möjligt. Studiens externa validitet, som handlar om hur generaliserbara studiens resultat är, begränsas eftersom studien fokuserar på en specifik kontext. Studien kan dock ge en djupare förståelse hur kollektivtrafik allmänt påverkar fastighetsmarknader i städer, och möjligtvis kan studien erbjuda på relevans som kan överföras för liknande städer och infrastrukturella projekt.

Studios reliabilitet stärks genom att använda tillförlitliga källor för fastighetsprisdata och genom att jag analyserar utvecklingen av priser genom tiden, i stället för bara en enskild tidpunkt. Eftersom Centraförbundet för fastighetsförmedling fungerar som primär källa för insamling av numeriska data, som förstärks med data från statistikcentralen och lantmäteriverket vid behov, kan forskningen uppnå en hög nivå av reliabilitet.

Centraförbundet för fastighetsförmedling är en organisation som erbjuder standardiserad och objektivt insamlad statistik, vilket minimerar risken för mätfel eller inkonsekvenser. Organisationen samarbetar med fastighetsmäklare och andra aktörer på bostadsmarknaden. Centraförbundet för fastighetsförmedlingens data är mycket tillförlitlig och ofta har använts för forskningar. Statistikcentralen samt lantmäteriverket är statliga myndigheter, vilket ökar på deras pålitlighet som källa. Samma variabler har använts för alla områden och under hela tidsperioden, vilket säkerställer en enhetlig jämförelse.

Analysen har genomförts på ett strukturerat sätt i flera steg för att minska på risken av feltolkningar eller slumpmässiga variationer.

3.4 Forskningsetik

Forskningsetik i kvantitativa undersökningar handlar om att säkerställa att forskningen genomförs på ett ansvarsfullt, transparent och rätt sätt. Till forskningsetiken hör alla steg för undersökningen från datainsamlingen till analys och presentation av resultat. Eftersom i kvantitativa forskningar oftast bygger upp på stora mängder numeriska data, ligger det etiska ansvaret främst i hur data hanteras, tolkas och redovisas. (Vetenkapsrådet, 2024)

En grundläggande princip inom forskningsetik är informationssäkerhet och anonymitet. Ifall primära data samlas in från individer, exempelvis via enkäter så måste alla respondenter informeras om syftet med studien, att deltagande är frivilligt och att deras svar kommer behandlas konfidentiellt och anonymt. Även kvantitativa studier inte ofta fokuserar på personliga erfarenheter eller åsikter, kan de innehålla känslig information som måste skyddas enligt lagar och regler. (Vetenkapsrådet, 2024)

När sekundärdata används, som i denna studie är det viktigt att forskaren håller sig etiskt till äganderätten till data, samt följer eventuella användarvillkor eller avtal som begränsar hur informationen får användas och publiceras. Detta innebär att man anger källor tydligt och inte använder data i ett syfte som inte godkänts av dataleverantören. (Vetenkapsrådet, 2024)

En annan viktig aspekt är att forskaren är ärlig och transparent i sin analys. Forskaren har ansvar av att analysera data på ett objektivt och metodologiskt korrekt sätt, utan att manipulera studiens resultat, även ifall resultatet inte går hand i hand med studiens ursprungliga hypotes. (Bell & Bryman, 2005)

I denna studie har forskningsetiska principer följts noggrant genom hela processen, trots att arbetet inte involverar personliga intervjuer eller känsliga uppgifter från enskilda personer. Eftersom studien är kvantitativ och baserar sig på sekundärdata från studiens källor, har det inte förekommit någon direkt kontakt med respondenter eller insamling av personuppgifter. Det etiska ansvaret har jag o denna studie tagit i beaktan med att hantera och tolka min data korrekt, transparent och på ett opartiskt sätt. Datamaterialet har analyserats med respekt för dess ursprung och presenterar resultat som är baserade

på fakta. Alla källor i denna studie har angetts tydligt och all data som jag använt har antingen varit offentlig eller tillgänglig genom godkänd åtkomst.

Eftersom all numeriska data i denna studie är hämtad från Centralförbundet för fastighetsförmedlings databas, har jag även tagit hänsyn till de användarvillkor som reglerar tillgången till detta material. Ett avtal har gjorts och skrivits under av båda parterna, angående hur data får användas i forskningssyfte och vad som får publiceras. Genom att jag följt dessa villkor så säkerställer jag att data hanteras etiskt och på ett ansvarsfulls sätt. Vidare har jag tagit i hänsyn god forskningsetik enligt de riktlinjer som bland annat Vetenskapsrådet lyfter fram. Detta betyder att jag gjort forskningen med noggrannhet, ärlighet och öppenhet. Ingen del av mitt material har manipulerats för att påverka resultatet. Studien syftar till att bidra med objektiv kunskap om hur infrastrukturutveckling påverkar bostadsmarknaden i Esbo, detta har varit min ledande tanke genom utförande av detta arbete.

4 Resultat

Detta kapitel presenterar resultaten av denna studie. Detta kapitel omfattar de uträkningar som jag gjort på basis av den numeriska data som samlats in från Centralförbundet för fastighetsförmedlings prisföljnings service (KVKL Hintaseurantapalvelu). Kapitlet är indelat i underrubriker enligt studiens forskningsfrågor, för att presentera resultaten tydligt. Kapitlet presenterar resultat både från enskilda höghustyper i form av 1-rummare, 2-rummare, 3-rummare samt 4-rummare. Dessutom presenterar kapitlet ett sammanfattat resultat av alla höghustyper räknat ihop, vilken innehåller 5-rummare. Kapitlet presenterar också uträkningar av metrorns påverkan fram till 2022, eftersom åren 2023–2024 drabbades bostadsmarknaden av olika faktorer som riskerar att dölja effekterna av metroprojektet. För att ytterligare presentera metrorns inverkan på efterfrågan inkluderar kapitlet en uträkning som baseras sig på gamla bostäder, på så sätt kan man utesluta nybygges inverkan på bostadsmarknaden och lägga mera vikt på själva metron. Till sist presenteras en ”Esboindex som jämförs med en ”Metroindex” för att klargöra skillnader mellan prisutveckling i det urbana Esbo jämfört med områden tillgång till metroförbindelsen.

4.1 Metrons påverkan på efterfrågan

Resultatet presenteras i delade underrubriker för att skapa en klarare helhetsbild av resultatet.

4.1.1 1-rummare

Under tidsperioden före och efter metron har försäljningen av 1-rummare i Esbo varierat mellan olika områden, med tydliga förändringar i samband med metroförbindelsens öppnande år 2017. I de nya metroanslutna områdena: Hagalund, Ängskulla och Mattby syns en ökning i efterfrågan på 1-rummare efter att metron öppnades. Ökningen på genomsnitt sålda 1-rummare per år på metroområdena är: Hagalunds genomsnittliga ökning från 25 till 47 som motsvarar procentuell ökning på 89%, Mattbys ökning från 31 till 39 som är 26% och Ängskullas med en enorm 225% ökning från 20 till 66.

Dessa öknings skilljer sig jämförts med de områden som har tågförbindelse, var skillnaderna var väldigt olika.

Tågförbindelsernas procentuella skillnad från samma tid var: Albergas ökning från 52 till 62 som motsvarar en procentuell ökning på 19% medan Esbo centrum hade en nedgång på -48% i och med att genomsnitt sålda lägenheter per år sjönk från 33 till 17. I diagram 3 visualiseras dessa skillnader i sålda 1-rummare per år på områdena före och efter metron.

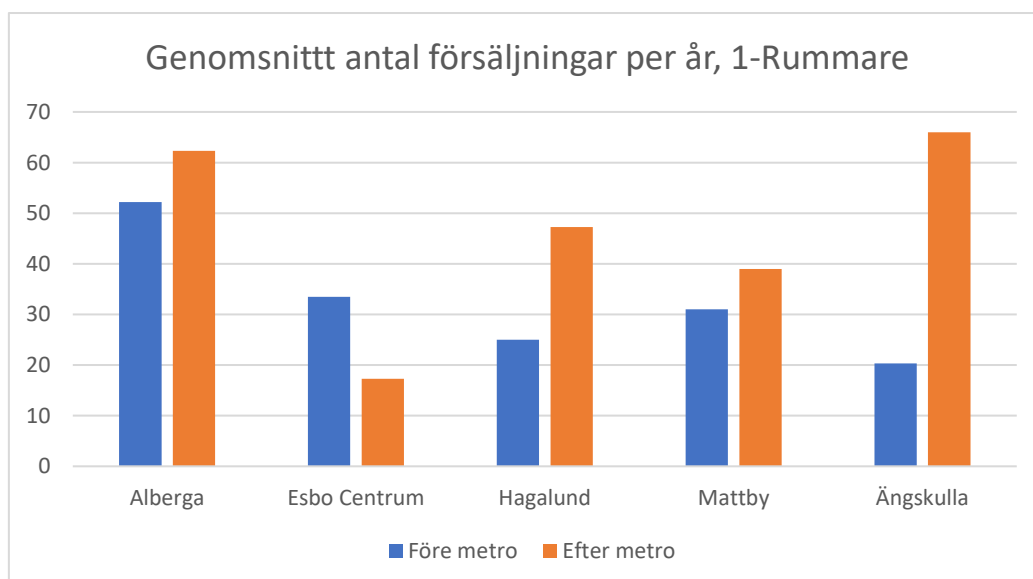


Diagram 3 Genomsnitt antal försäljningar per år, 1-rummare

4.1.2 2-rummare

Utvecklingen i försäljningsmängd av 2-rummare mellan tiden före och efter metron visar ett liknande mönster som för 1-rummare, där metroområden generellt uppvisar en starkare tillväxt i efterfrågan än områden med endast tågförbindelse. I metroområdena Hagalund, Mattby och Ängskulla kan en ökning i försäljningssiffror ses efter metrostationernas öppning. Största skillnaden syns i Ängskulla då de genomsnitt såldes 71 2-rummare per år och efter metron steg denna siffra till 99 som motsvarar procentuell ökning på 40%. Hagalund hade också en ökning i efterfrågan, i och med att siffrorna steg från 75 sålda till 104 vilket motsvarar procentuell ökning på 37%. Mattby följde ett liknande mönster som de andra områdena, där försäljningen låg stabil mellan 97 och 122 före 2017, och därefter ökade till mellan 127 och 150 sålda per år under perioden 2018–2021. Mattbys procentuella ökning från tiden före och efter metron ligger dock på en nedgång på -5% eftersom Mattbys försäljning sjönk rejält under de dystra åren mellan 2023 och 2024.

I jämförelse med områdena med tågförbindelse ökade försäljningen på 2-rummare mera på de områdena som fick tillgång till metro. Albergas genomsnittliga försäljning på 2-rummare låg på 142 per år före metron och steg till 175 efter metron, som motsvarar en 24% ökning. Medan Esbo centrum också drabbades av åren 2023 och 2024, som gjorde att försäljningen sjönk från 101 till 78, som motsvarar en nedgång på -23%. Diagram 4 visualiserar dessa förändringar.

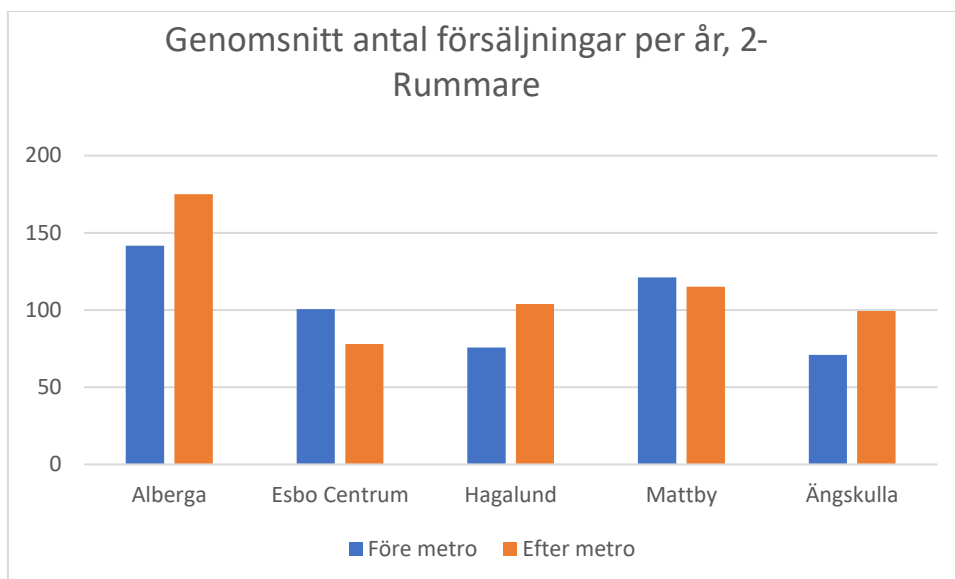


Diagram 4 Genomsnitt antal försäljningar per år, 2-rummare

4.1.3 3-rummare

Utvecklingen av antalet sålda 3-rummare visar tydliga skillnader mellan olika områden i Esbo, beroende på av ifall de har tillgänglighet till metron eller inte.

I metroområdena har följande förändringar skett: Hagalunds genomsnittliga försäljning per år steg från 57 till 94, procentuell ökning 65%, Ängskullas 44 till 78 procentuell ökning 76% och Mattbys 75 till 81 procentuell ökning 8%.

På områdena med tågförbindelse så har det skett blandade förändringar, där Esbo centrums genomsnittliga försäljning på 3-rummare sjunkit från 63 till 48 som är en minskning på -23% och i Alberga har försäljningen stigit från 110 till 140 som är en ökning på 27%. Diagram 5 visualiserar denna genomsnittliga förändring per år före och efter metron.

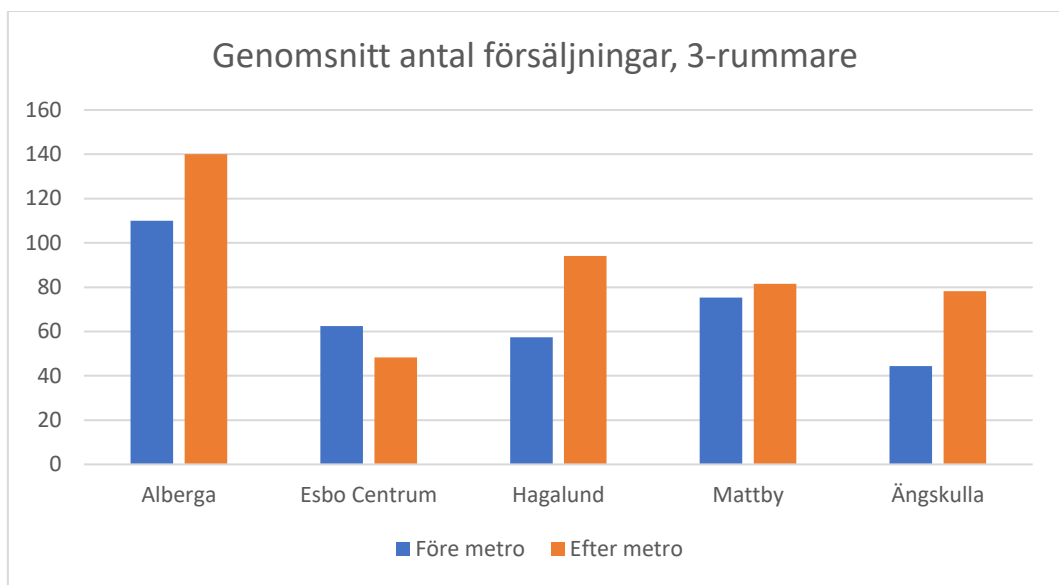


Diagram 5 Genomsnittliga antal försäljningar per år, 3-rummare

4.1.4 4-rummare

Antalet genomsnitt sålda 4-rummare följer i huvudsak mönstret som de andra höghusen följer.

På metroområdena har föräringen skett på följande sätt: Albergas genomsnittliga försäljning per år ligger på 35 och stigit till 45 som motsvarar 32% ökning, Ängskullas försäljningar har ökats från 14 till 23 en 67% ökning och Mattbys från 19 till 20 som är en ökning på 7 %.

I jämförelse med områdena med tågförbindelse så har metroområdena haft en större ökning eftersom Albergas försäljning stigit från 34 till 45 som motsvarar en procentuell ökning på 32% och i Esbo centrum har försäljningen varit 17 och sedan sjunkit till 15 vilket blir en minskning på -13%. Visualisering av förändringar i diagram 6

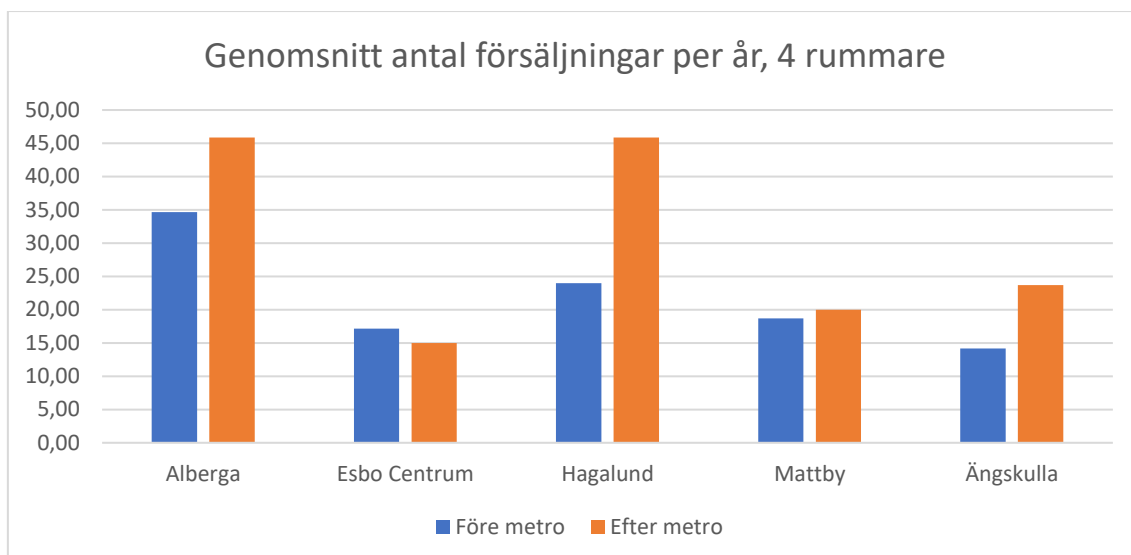


Diagram 6 genomsnitt antal försäljningar per år, 4-rummare

4.1.5 Alla höghustyper

I Diagram 1 redovisas det genomsnittliga antalet försäljningar per år av alla typer av höghus både före och efter metrorns utbyggnad i specifika områden i Esbo. Resultaten visar att antalet försäljningar av höghus på områden med metroförbindelse har ökat i en större takt än på områden som inte har tillgång till metroförbindelse. Alberga och Esbo centrum som hör till områden med tillgång till tågförbindelse har haft väldigt olika förändringar från tiden före och efter metron. Albergas genomsnittliga försäljning av höghus per år steg med 24% medan i Esbo centrum var förändringen negativ med -26%. Förändringen inom områdena med metroförbindelse fördelades på följande sätt: Hagalunds försäljning av höghus ökade med 61%, Mattbys med 5% och Ängskullas med 57%. Dessa ökningarna kan ses som indikationer på att västmetron haft en positiv påverkan på efterfrågan på områdena som fått tillgång till metroförbindelse. Genomsnittliga procentuella ökningen av försäljningar var 37% på områdena med tillgång till metron och 11 % på områdena som har tillgång till tågförbindelsen.

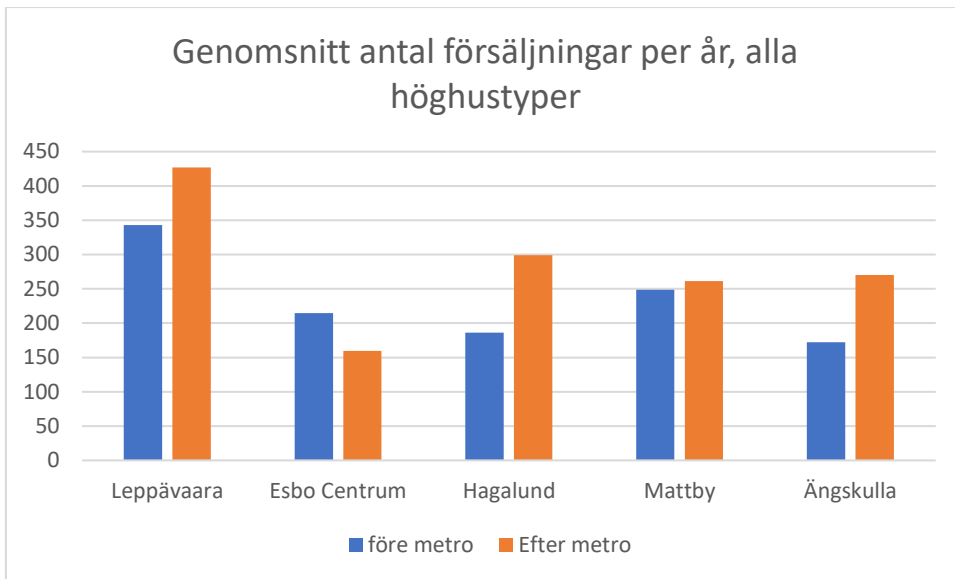


Diagram 1 Genomsnitt antal försäljningar per år, alla höghustyper

För att ytterligare förstå utvecklingen har försäljningstrender över tid jämförts mellan metro- och icke-metroområden, vilket framgår i diagram 2. Före metron öppnades låg metroområden i regel under icke-metroområden när det gäller genomsnittliga försäljningar per år av höghus. Efter 2017 som blivit markerat med ett gult sträck, då metron öppnades, ses en uppgång i metroområdenas försäljning, som i flera år når eller till och med överskrider nivåerna i icke-metroområden. Detta är särskilt tydligt mellan 2018 och 2021, där ökningen i metroanslutna områden kan tolkas som ett uttryck för ökad efterfrågan kopplad till förbättrad kollektivtrafik.

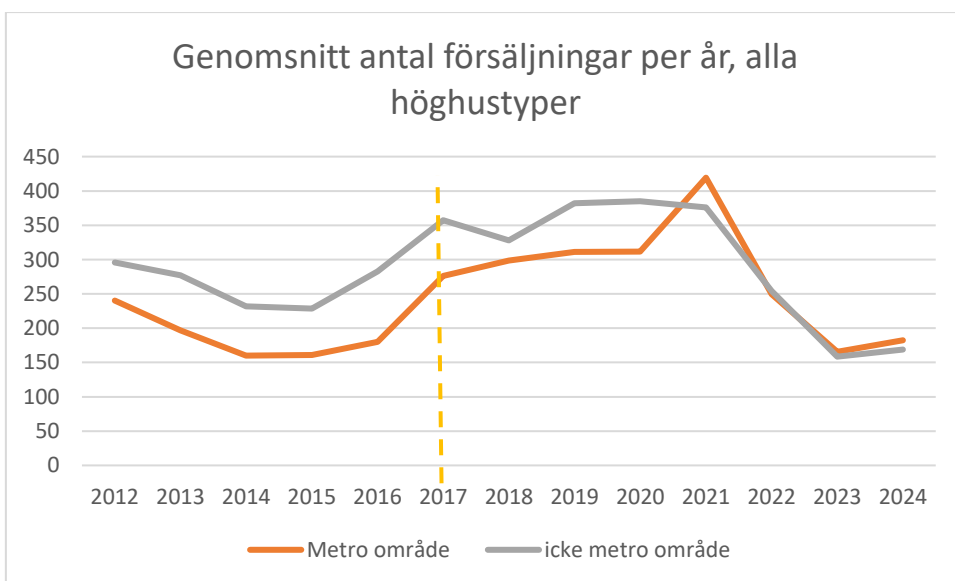


Diagram 2 Genomsnitt antal försäljningar per år, alla höghustyper

Efter 2021 sker dock en nedgång i antalet försäljningar på både metro- och icke metroområden. Detta sammanfaller med den allmänna nedgången i bostadsmarknaden till följd av höga räntor och ekonomisk oro, vilket innebär att senare års data inte fullt upp kan kopplas till metroprojektets påverkan.

4.1.6 Alla höghustyper 2012–2022

Under perioden mellan 2012 och 2022 syns tydliga mönster i försäljningen av höghus och lägenheter i Esbo, där flera områden påverkats av metrorns utbyggnad. I genomsnitt ökade antalet sålda höghus tydligt efter metrostarten, metroområdenas förändring från 2012–2022 var följande: Hagalund steg från 186 antalet genomsnittliga försäljningar per år till 329 vilket är en ökning på 77%, Mattby steg från 248 till 303 som motsvarar 22% ökning och steg från 248 till 303 som motsvarar 22% ökning och Ängskulla steg från 172 till 322 vilket blir den största procentuella förändringen på 87%.

Områdena med tågförbindelsen hade också en ökning i medeltalet av antalet sålda höghus från tiden före metron tills 2022, men nådde inte nära samma siffror som områdena med metroförbindelse. Alberga Hade en genomsnittlig försäljning på 343 och den siffran steg till 497, vilket blir en ökning på 45%. Esbo centrum däremot hade som ända område nedgång, när dess siffra sjönk från 214 till 192, vilket motsvarar en minskning på -10%. Ökningarna presenteras även i diagram 7.

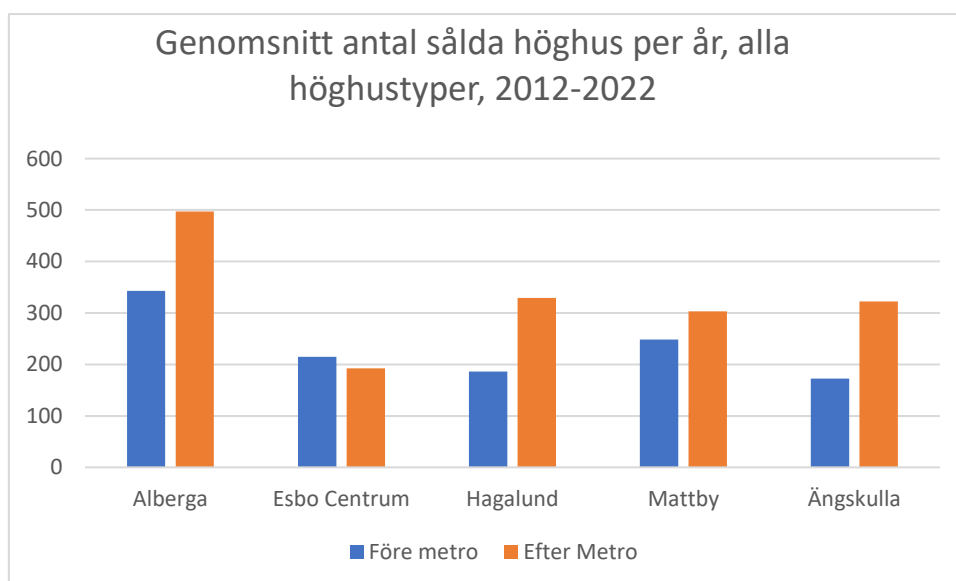


Diagram 7 Genomsnitt antal sålda höghus per år, alla höghustyper, 2012-2022

Icke-metroområden hade högre försäljning i början av perioden. Från och med 2017 (då metron öppnade) börjar metroområden däremot att öka snabbare, och skillnaden mellan kategorierna minskar. År 2021 sålde metroområdena i snitt mera lägenheter än tågförbindelserna för första gången under denna tidsperiod. Genomsnittliga försäljningarna på metroområdena före metron var 202 sålda höghus och detta steg till 318, en 57% ökning. Medan På områdena med tågförbindelse steg siffran från 278 till 345, en ökning på 24 %. Presenteras i Diagram 8

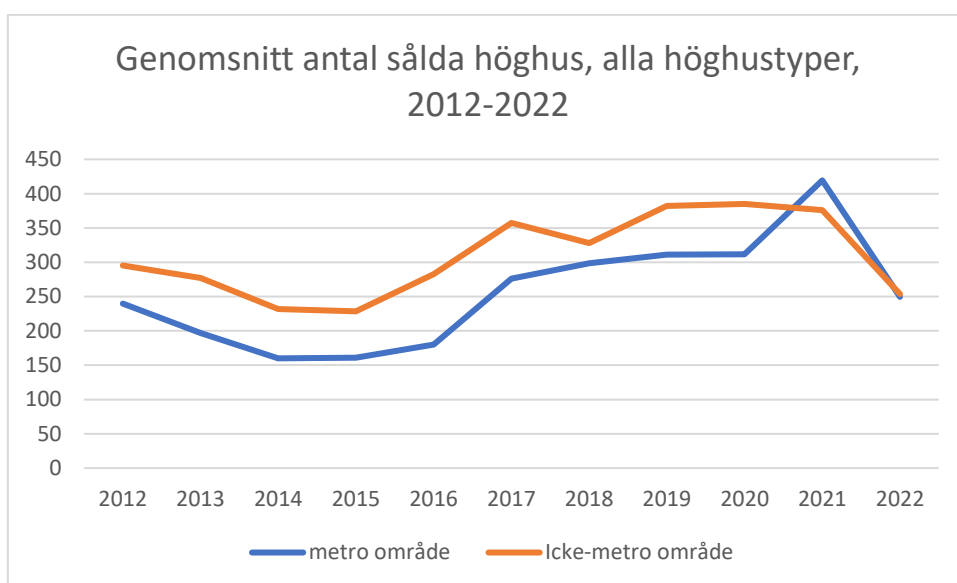


Diagram 8 Genomsnitt antal sålda höghus, alla höghustyper, 2012–2022

4.1.7 Skillnad med 2012–2024 & 2012–2024

En jämförelse med uträkningarna fram tills 2024 görs med uträkningarna fram till 2022 på grund av allmänna påverkande faktorer som riskerar att dölja metrons egentliga effekt.

När man jämför utvecklingen fram till 2024 med resultaten fram till 2022, blir skillnaden av metroförbindelsen ännu tydligare. Antalet genomsnittligt sålda lägenheter per år på metroområdena före metron är 202 och på icke metro områden är denna siffra 278. Genomsnittliga försäljning efter metron är på metro områden 276 och på icke-metroområden 293 ifall man räknar med åren 2023 och 2024, detta betyder att sedan metron öppnade så har en ökning på 37% skett på genomsnittliga försäljningen per år av

alla höghus på metroområdena och motsvarande siffran är en ökning på 5% på icke-metroområdena. Se bilaga 7.

Ifall man utesluter åren 2023–2024, och räknar fram till 2022 så är siffrorna helt annorlunda. Från 2018–2022 så var genomsnittliga försäljningen per år 318 på metroområden och 345 på icke-metroområden, vilket motsvarar procentuella ökning på 57% på metroområden och 24% på icke-metroområden. Se bilaga 8.

Sammanfattat så var då tiden 2018–2024 procentuella ökning på antal sålda höghus 37% på områden med metroförbindelse och 5% ökning på icke-metroområden. Medan samma siffror mellan 2018 och 2022 är 57% på metroområden och 24% på icke-metroområden, i dessa siffror syns metrons påverkan på efterfrågan klarare.

4.1.8 Alla höghustyper, gamla bostäder

I detta kapitel presenteras antal sålda bostäder inom utsatt tid och nybygget isolerar bort. Det vill säga att detta resultat presenterar efterfrågan på gamla bostäder från de områden som tidigare använts i studien. När nybygget isoleras bort så klarnar bilden av metrons påverkan på efterfrågan.

Siffrorna på antal genomsnitt sålda gamla bostäder före och efter metron presenterar en tydlig skillnad på diverse områden från tiden före och tiden efter metron, Starkaste ökningarna skedde i Ängskulla och Hagalund. I Ängskulla steg den procentuella försäljningen med 52% från ett genomsnittligt antal försäljningar av gamla bostäder per år från 72 till 110. I Hagalund steg försäljningen med 40%, från 143 till 199 gjorda försäljningar på gamla bostäder per år. Presenteras i tabell 16.

Ökning skedde också på Albergas och Mattbys område, men på dessa områden var ökningen mera stabil. Mattbys försäljning steg med 25%, från 180 till 226 antal försäljningar. Medan i Alberga steg försäljningen med 11%, från 251 till 278 antal försäljningar av gamla bostäder per år. Det enda området som så en minskning, var Esbo centrum, skillnaden var dock inte stor, eftersom Esbo centrums försäljning på äldre bostäder sjönk med -8% från 162 till 149. Presenteras i Diagram 16.

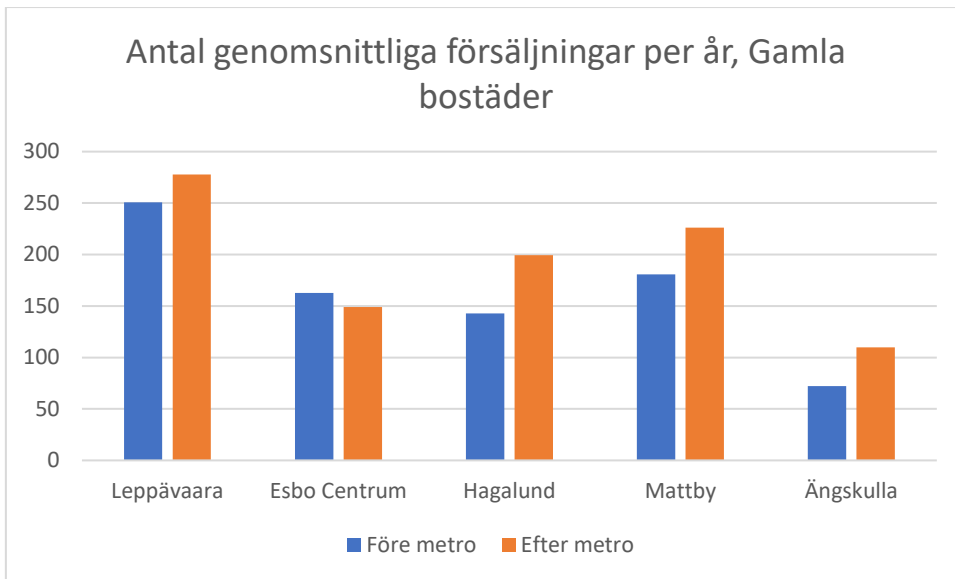


Diagram 16 Antal genomsnittliga försäljningar per år, gamla bostäder

Grafen på genomsnittliga antalet försäljningar, som presenteras i diagram 17. Visar hur metroområdenas försäljning på äldre bostäder stiger i en jämn takt, medan områdena utan metroförbindelse hoppar upp och ner. Båda områdena når sin topp i genomsnittligt antal försäljningar på gamla bostäder år 2021, varefter denna graf följer trenden av brant sjunkning från året 2022 framåt. Den jämna och kraftiga ökningen på antal försäljningar av gamla bostäder per år på metroområden, indikerar hur metron påverkat efterfrågan på dessa områden. På metroområdena har det gjorts flera nybyggen för att besvara efterfrågan, men även att nybygget uppkommit så har helt tydlig efterfrågan av äldre bostäder också stigit på grund av metron.

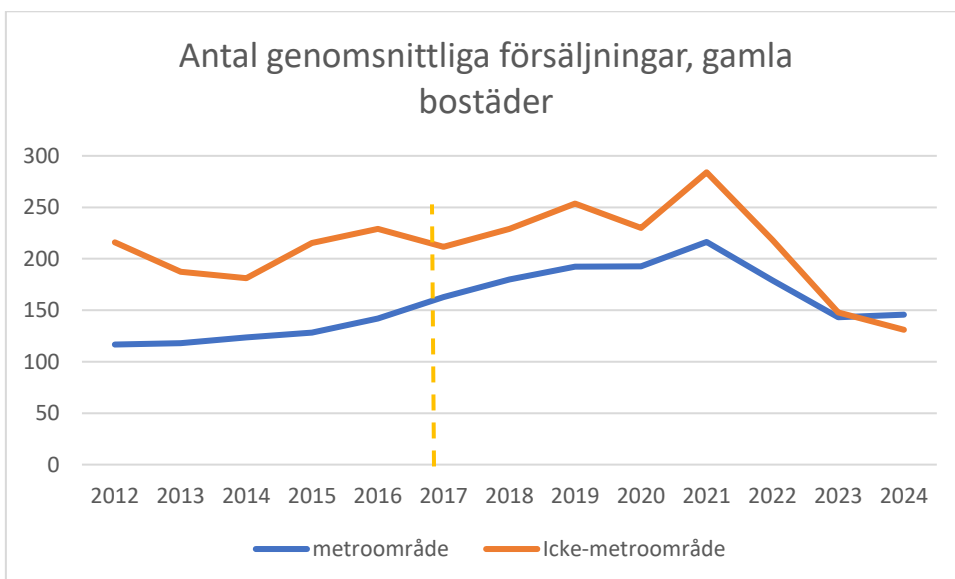


Diagram 17 Antal genomsnittliga försäljningar, gamla bostäder

4.2 Prisnivåer

I detta kapitel presenteras prisnivåerna samt deras förändring.

4.2.1 1-rummare

Genomsnittliga kvadratmeter prisen per år på 1-rummare före metron är följande: Alberga 4382€, Esbo centrum 3729€, Hagalund 5286€ och Mattby 4781€. Till åren 2018–2024 Ändrades genomsnittliga kvadratmeterpriserna till följande: Alberga 5179€, Esbo centrum 3526€, Hagalund 6982€ och Mattby 5209.

Skillnaderna på områdena tiden före och efter metron är följande: Albergas genomsnittliga kvadratmeterpris på 1-rummare steg med 797€ som motsvarar procentuell ökning på 18 %, Esbo centrum's priser sjönk med -202€ som motsvarar procentuell minskning på -5%, Hagalunds priser steg med en rejäl 1696€ som motsvarar 32% ökning och Mattbys priser steg med 428€ som motsvarar ökning på 9%. I Diagram 9 visualiseras skillnaderna.

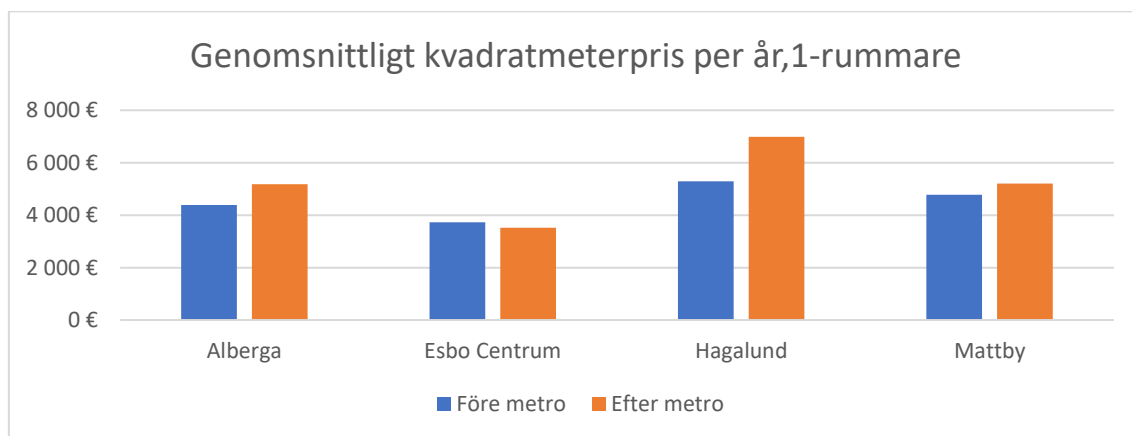


Diagram 9 Genomsnittligt kvadratmeterpris per år, 1-rummare

4.2.2 2-rummare

Genomsnittliga kvadratmeterpriser per år på 2-rummare före metron är följande: Alberga 3977€, Esbo centrum 3145€, Hagalund 5145€ och Mattby 4373€. Till åren efter metron ändrades de genomsnittliga kvadratmeterpriserna per år till: Alberga 4692€, Esbo centrum 3196€, Hagalund 6161€ och Mattby 4520€.

Skillnaderna från tiden före- och efter metron på kvadratmeterpriserna per år på 2-rummare är: i Alberga steg priserna med 715€ som är en procentuell ökning på 18%, i Esbo centrum steg priset med 51€ som är en ökning på 2%, i Hagalund steg kvadratmeterpriserna med 1016€ som motsvarar en ökning på 20% och i Mattby steg kvadratmeterpriserna med 147€ som motsvarar ökning på 3 %. I diagram 10 presenteras skillnaderna visuellt.

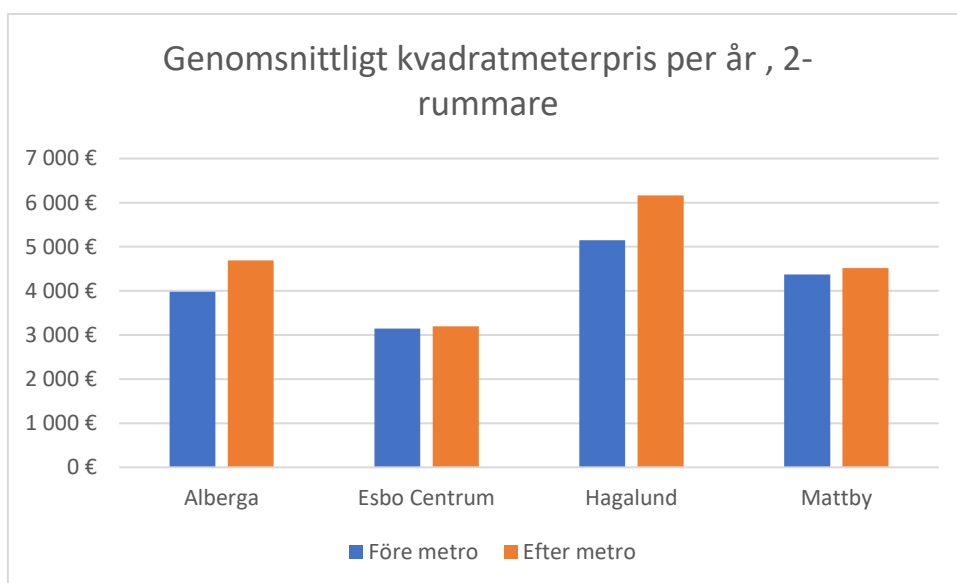


Diagram 10 Genomsnittligt kvadratmeterpris per år, 2-rummare

4.2.3 3-rummare

Genomsnittliga kvadratmeterpriser per år på 3-rummare från tiden före metron är följande: Alberga 3667€, Esbo centrum 2865€, Hagalund 4843€ och Mattby 3892€. Till åren efter metron ändrades de genomsnittliga kvadratpriserna på 3-rummare per år till följande: Alberga 4324€, Esbo centrum 2799€, Hagalund 6036€ och Mattby 4283€.

Skillnaderna från tiden före och efter metron på kvadratmeterpriserna per år på 3-rummare är: i Alberga steg kvadratmeterpriserna med 658€ som motsvarar en procentuell ökning på 18%, i Esbo centrum sjönk kvadratmeterpriserna med 66€ som motsvarar procentuell minskning på -2%, i Hagalund steg kvadratmeterpriserna med

1193€ som motsvarar ökning på 25€ och i Mattby steg kvadratmeterpriserna med 391€ som motsvarar 10% ökning. I diagram 11 presenteras skillnaderna visuellt.

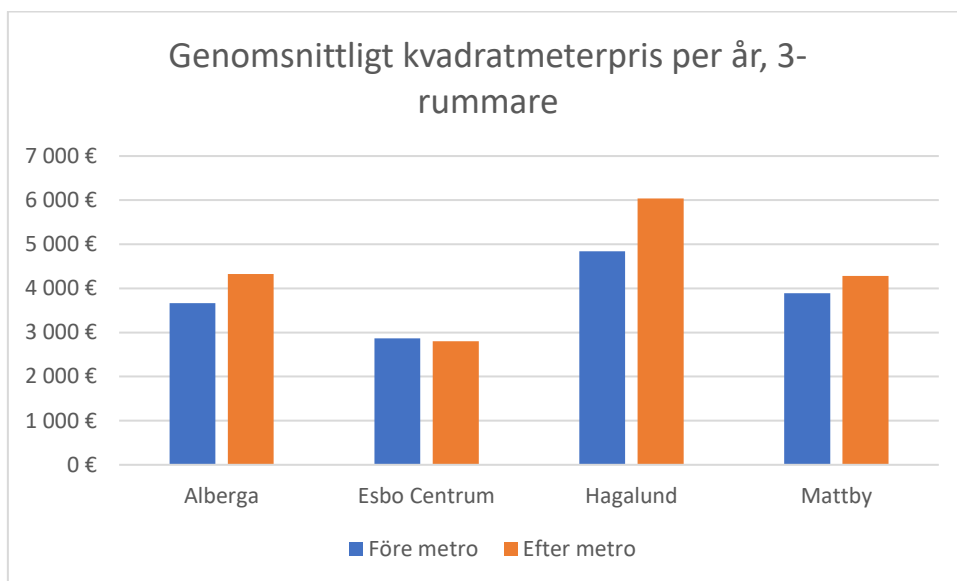


Diagram 11 Genomsnittligt kvadratmeterpris per år, 3-rummare

4.2.4 4-rummare

Genomsnittliga kvadratmeterpriser per år på 4-rummare från tiden före metron är följande: Alberga 3473€, Esbo centrum 2571€, Hagalund 4880€ och Mattby 4161€. Till åren efter metron ändrades de genomsnittliga kvadratmeterpriserna per år på 4-rummare till: Alberga 4149€, Esbo centrum 2515€, Hagalund 6165€ och Mattby 4165€.

Skillnaderna på kvadratmeterpriserna per år på 4-rummare är: i Alberga steg kvadratmeterpriserna med 676€ som motsvarar 19% ökning, i Esbo centrum sjönk priserna med 56€ som motsvarar en minskning på -2%, i Hagalund steg kvadratmeterpriserna med 1285€ som motsvarar en 26% ökning och i Mattby steg kvadratmeterpriserna med 5€ som motsvarar en minimal procentuell ökning på 0,11%. Skillnaderna presenteras i diagram 12.

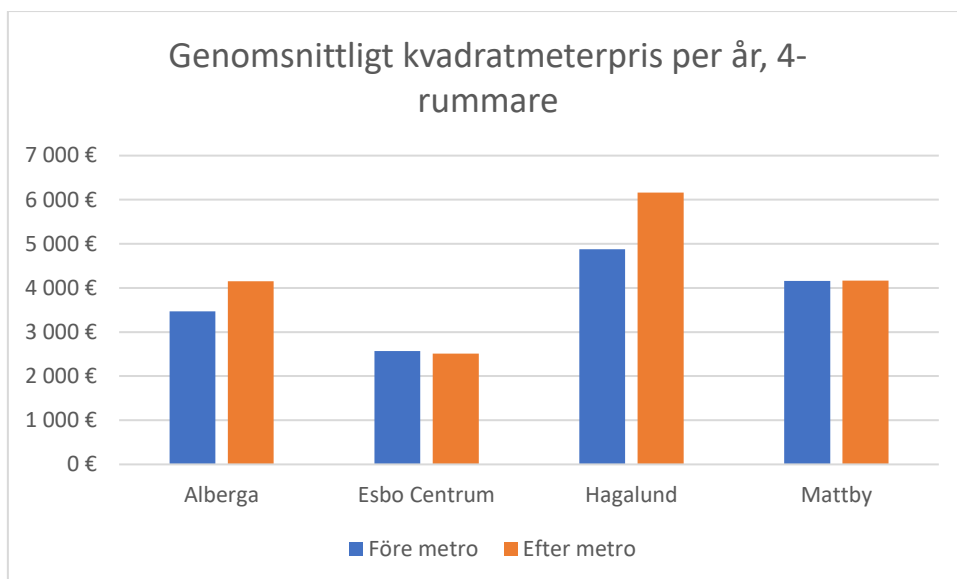


Diagram 12 Genomsnittligt kvadratmeterpris per år, 4-rummare

4.2.5 Alla höghustyper

I denna del presenteras alla höghustypers kvadratmeterpris per år och dess förändring från tiden före och efter metron. I denna del är även 5-rummare medräknade.

I alla höghustyper sammanfattade så låg det genomsnittliga kvadratmeterpriserna per år före metron på följande sätt: Alberga 3891€, Esbo centrum 3124€, Hagalund 5045€ och Mattby 4765€. Från åren 2018–2024 förändrades det genomsnittliga kvadratmeterpriset per år för alla höghustyper till: Alberga 4595€, Esbo centrum 3049€, Hagalund 6247€ och Mattby 4513€.

Skillnaderna på det genomsnittliga kvadratmeterpriset före och efter metron på områdena fördelades på följande sätt: I Alberga steg kvadratmeterpriset på höghus med 704€ som motsvarar 18% ökning, i Esbo centrum sjönk prisen med -74€ som motsvarar en procentuell minskning på -2%, i Hagalund ökade kvadratmeterpriset med 1200€ som motsvarar en 24% ökning och i Mattby sjönk prisen med -252€ som motsvarar en minskning på -5%. Presenteras Diagram 13

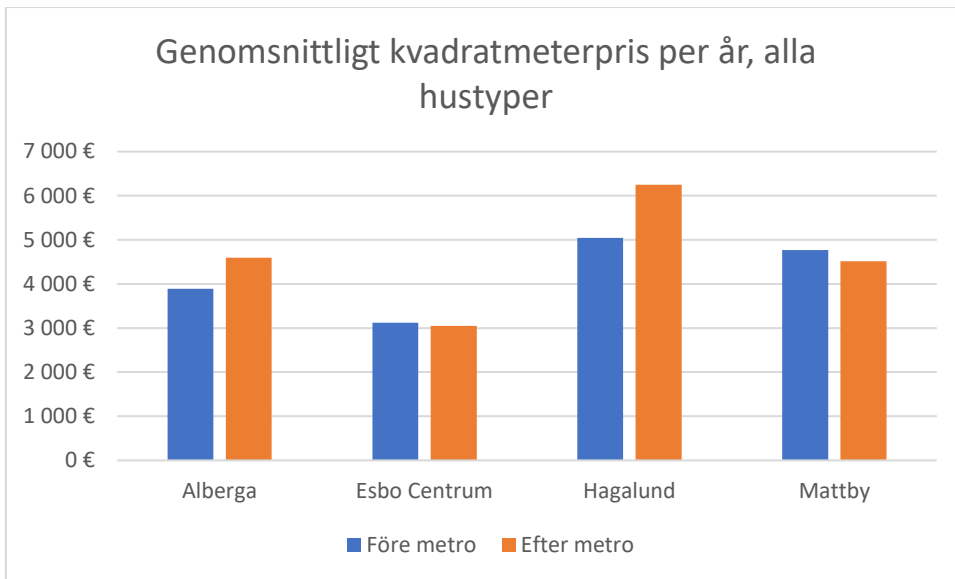


Diagram 13 Genomsnittligt kvadratmeterpris per år, alla höghustyper

När man jämför medelpriser i hela metro- respektive icke-metroområden, ser man att metroområden konsekvent har haft högre priser under hela perioden 2021–2024. År 2021 var skillnaden som störst med att metroområden nådde en ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 5934€ jämfört med 3973€ i icke-metroområden. Presenteras i diagram 14.

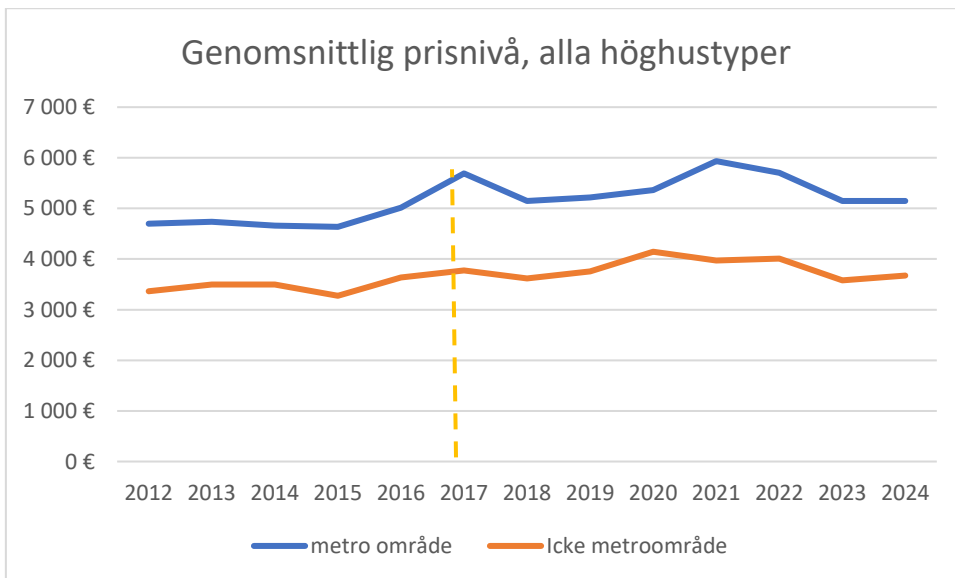


Diagram 14 Genomsnittligt kvadratmeterpris per år, alla höghustyper

Genom att analysera alla år och alla höghustyper både sammanfattat och skilt, så kan man se hur prisnivåerna höjs i en snabbare takt mellan åren 2017–2022 på områden som har tillgång till metron. Sedan börjar den allmänt dystra tiden på bostadsmarknaden efter år 2022, vilket också syns i grafen i tabell 14. Allmänt visar grafen relativt likadan

ökning mellan områdena med och utan metro, förutom tiden efter att metron togs i bruk (markerat med gult streck i tabell 14), från tiden 2017 kan man se att metroområdes graf tydligt tar ett hopp och stiger i högre takt än i icke-metroområdes graf.

4.3 Prisutveckling Esboindex vs Metroindex

I detta kapitel presenteras prisutvecklingen i form av ett index, ett "Esboindex jämförs med en "metroindex". Detta utförs på grund av att klargöra prisutvecklingen på metroområden jämfört med på icke-metroområden. I denna specifika uträkning har jag valt att inkludera områden i Esbo som är till största del höghusområden. Till "Esboindex" har jag valt att inkludera områdena Karabacka, Esbo centrum, Olars, Alberga och Gäddvik, dessa områden jämförs med de samma metroområden som tidigare använts i studien: Mattby, Ängskulla och Hagalund.

För att analysera prisutvecklingen jämfördes kvadratmeterpriserna i de utvalda höghusområdena i Esbo med de utvalda metroområde i Esbo med hjälp av ett prisindex. 2012 fungerar som basår var områdenas genomsnittliga kvadratmeterpris fungerar som basindexet. För diverse områden är grundläggande indexvärde (index 100) i Esboområdena 3349,45€ och på metroområdena 4487,98€. Se diagram 14 för att få en omfattande analys för årliga genomsnittliga kvadratmeterpriser.

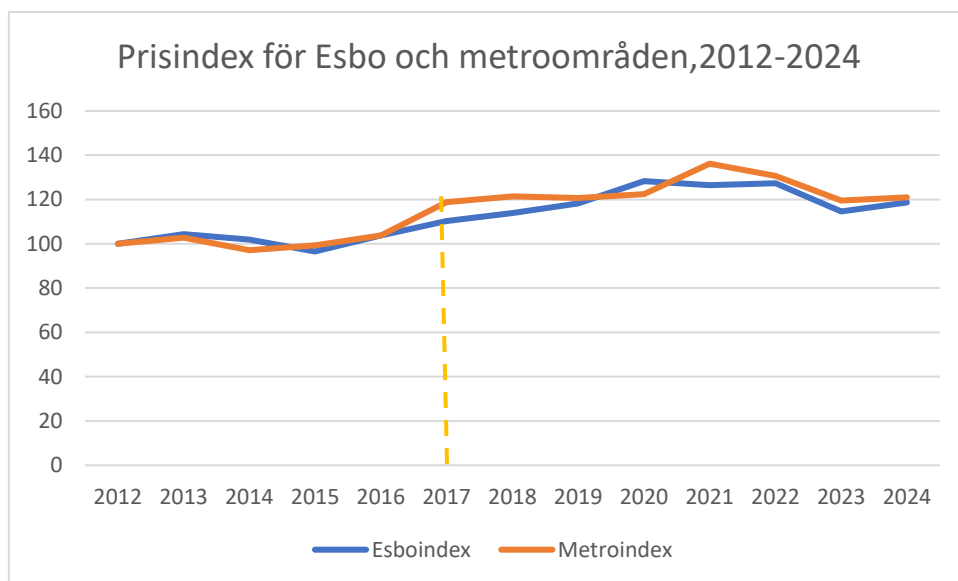


Diagram 15, Prisindex för Esbo och metroområden, 2012–2024

Genom att analysera graferna i diagram 15, kan man se tydlig höjning i metroindexet från 2015 framåt. Metron öppnade först 2017, men man kan se att även före det så stiger metroindexets graf i snabbare fart än i Esbo indexet, vilket tyder på att metron hade en påverkan även före den öppnades. År 2021 nådde metroindexet sitt högsta värde på 136,2 medan Esboindexet nådde sin topp år 2020 med ett index på 128,3, motsvarande siffror i kvadratmeterpriser är på metroområdet 6111,47€ och i Esbo 4297,29€. Dessa siffror samt den presenterade grafen tyder på att höghusområden med metroförbindelse har haft en högre prisutveckling sedan metron öppnades jämfört med andra höghusområden i Esbo utan metroförbindelsen.

5 Diskussion

I detta kapitel diskuterar skribenten de resultat som kommit fram i undersökningen, jämförelser görs bland resultaten. Syftet med studien, den teoretiska referensramen och resultaten används som hörnstenar för att diskutera studien. Samt diskuterar skribenten om metoden som undersökningen utförts med, hur allting gick till, gick allting som planerat och om metoden var rätt vald, är alla centrala frågor som metoddiskussionen strävar till att besvara. Kapitlet delas logiskt enligt forskningsfrågorna och enligt resultatkapitlet.

5.1 Resultatdiskussion

Syftet med denna studie var att undersöka hur den förnyade västmetron har påverkat bostadsmarknaden i Esbo, en jämförelse med skillnader mellan områden som har tillgång till metron jämfört med liknande områden utan metroförbindelse har gjorts för att hitta eventuella skillnader. Studien behandlade både försäljningsvolymen för att besvara forskningsfrågan angående efterfrågan och prisutvecklingen på de olika områdena för att besvara forskningsfrågan angående prisen och deras förändring. Här diskuteras resultaten indelat i kapitel enligt de två centrala teman: efterfrågan och prisutveckling.

5.1.1 Metrons inverkan på efterfrågan

En viktig aspekt av studien var att förstå hur metroförbindelsen påverkat bostadsmarknaden i Esbo. Teoretiskt sett leder förbättrad infrastruktur och

kollektivtrafik ofta till ökad efterfrågan på bostäder i närområdet. Denna teori konkretiseras i stort sett i resultaten, de områdena som använts i studien har visat en tydlig ökan i efterfrågan i form av ökning av antalet sålda lägenheter efter att metroförbindelsen togs i bruk. I dessa områden ökade försäljningsvolymerna på antalet genomsnittligt sålda höghus per år från tiden före metron till efter metron på följande sätt: Alberga ökning på 24%, Esbo centrum minskning med -26%, Hagalund ökning med 61%, Mattby ökning på 5% och Ängskulla ökning på 57%. Största procentuella skillnaden av enskilda höghustyper syntes i försäljningen på 4-rummare, var ökningen var 58% från tiden före och efter metron på metroområden och en 17% ökning på icke-metroområden.

Dessa siffror presenterar tydligt hur efterfrågan har stigit på dessa områden, speciellt Hagalund och Ängskulla. Den positiva utvecklingen kan förklaras av att metrostationerna ökat tillgängligheten till att röra omkring sig på huvudstadsregionen. I dessa siffror dock finns det faktorer som döljer metrorns egentliga påverkan, åren från 2022 påverkades bostadsmarknaden av faktorer som inte har någonting med kollektivtrafik att göra, utan mera globala faktorer såsom ekonomisk osäkerhet och hög inflation. En skillnad syns i västrometrorns påverkan då man exkluderar åren 2023 och 2024 som presenterat i studiens teori, allmänt var dystra år på bostadsmarknaden på grund av faktorerna som jag nyss nämnde.

En uträkning utfördes på samma sätt som på uträkningen för tiden mellan 2012-2024, till skillnad bara att uträkningarna gjordes fram till 2022. Skillnaden är grym på alla områden som omfattas i studien. I uträkningen ända fram till 2024 var ökningen i genomsnitt 37% på metroområden och 5 på icke-metroområden då tiden före och efter metron jämfördes. Medan i uträkningen fram till 2022 är motsvarande siffror 57% ökning på metroområden och 24% ökning på icke-metroområden. I dessa siffror syns metrorns påverkan på ett klarare vis, och representerar hur stor påverkan som förbättrad kollektivtrafik faktiskt kan ha.

För att ytterligare utesluta andra faktorer som påverkar bostadsmarknaden, gjordes det en uträkning var nybygget utesluts helt och hållet. Enligt studiens teori så påverkar den infrastrukturella utvecklingen på området fastighetsmarknaden drastiskt. Fastän metron hör till en infrastrukturell utveckling så faller nybyggen också in i denna kategori. Så för

att grundligare kunna presentera vad metrorns specifika påverkan har haft på fastighetsmarknaden gjordes en uträkning med gamla bostäder.

Den procentuella ökningen på gamla bostäder är naturligtvis inte lika höga som på nybygget, eftersom som presenterat i teorin är bostadens skick en stor påverkande faktor. Men till och med bland gamla bostäder syntes ökning, detta indikerar att västmetrons förnyande har haft en stark inverkan på efterfrågan av bostäder i Esbo. Även fast det byggts nytt för att besvara efterfrågan som stigit med åren, i samband med metron, så har efterfrågan på gamla bostäder stigit på följande vis: I Alberga med 11%, Hagalund 40%, Mattby 25% och Ängskulla 52% procentuell ökning. Det enda området som även inom denna kategori har minskat är Esbo centrum, med en minskning av -8%.

Tillsammans med studiens teoretiska referensram om vad som påverkar en bostadsefterfrågan och dessa uträkningar kan man se klar och tydlig ökning i efterfrågan som till skillnad till andra områden i Esbo har ökat i högre takt, beroende på att finns det tillgång till västmetron eller inte.

5.1.2 Prisutvecklingen

Prisutvecklingen i samband med västmetrons utvidgning visar en tydlig trend av snabbare prisökningar i de områden som ligger nära och har tillgång till metroförbindelsen. Priserna på bostäder har i flera fall ökat med mellan 15 och 30 % inom ett år efter att stationerna öppnat, vilket indikerar på en stark koppling till studiens teori, var det presenteras att förbättrad tillgänglighet ökar på bostadens marknadsvärde. Samma trend fortsätter som i efterfrågan, bostadspriserna har generellt ökat stadigt fram till 2021, varefter de minskar drastiskt, detta går hand i hand med hur bostadsmarknaden började dystra till efter år 2022, bå grund av räntor och inflation som påverkat konsumenternas köpkraft.

För att räkna ut prisutvecklingen använde jag mig av ett index, i denna uträkning valde jag att inkludera höghusområden från Esbo till mitt "Esboindex" och jämföra det med områden som använts i studien som metroområden, det vill säga Mattby, Hagalund samt Ängskulla som i detta fall bygger upp "metroindexet". Genom att följa dessa index som blivit uträknade, kan man tydligt se hur metroindexet stiger i en snabbare takt efter år 2017, då metron togs i bruk. Grafen som presenterar indexeras förändring mellan 2014

och 2024 visualiserar hur metroindexet klart stiger från 2016 framåt och når sin topp år 2021, just före den allmänna nedgången.

Största procentuella skillnaden inom prisnivåer hände i Hagalund, var den procentuella ökningen låg på 24% från tiden före och efter metron. På de andra områdena var motsvarande förändring: i Alberga 18% ökning, Esbo centrum en minskning på -2% och i Mattby en minskning på -5%. Prisindexet på metroområdena tar ett enormt hopp från 2016 till 2017, hoppet sker också på de andra höghusområdena i Esbo, men inte nära heller lika stort hopp som på områden med metro. Här presenteras metrons påverkan på prisutvecklingen, i studiens teoretiska referensram presenteras principen med efterfrågan och utbud, samt hur efterfrågan påverkar priser. Så när studien presenterar efterfrågans starka ökning på bostäder med tillgång till metron fram till 2021, går prisutvecklingen som presenteras i resultatet hand i hand med detta, vilket bekräftar teorin om efterfrågans påverkan på bostadspriser.

5.2 Metoddiskussion

För att undersöka utvecklingen samt den förnyade metrons påverkan på bostadsmarknaden i Esbo mellan åren 2012 och 2024 valde jag en kvantitativ metod med fokus på statistik över försäljning och prisutveckling. Mitt material samlades från Centralförbundet för fastighetsförmedlings databas (KVKL) som erbjuder på en omfattande och pålitlig grund för numeriska data. Ett avtal gjordes med KVKL som innehåller instruktioner och restriktioner som jag måste följa medan jag behandlar den numeriska data som jag samlat in från deras databas. Studien fokuserar på alla typer höghus från 1-rummare till 4-rummare och även skilt en del för alla dessa typer räknade ihop. Jag är nöjd med min avgränsning av både område och att jag valde att göra undersökningen på basis av höghus, eftersom höghus är den vanligaste typ av bostad i Esbo. När det kommer till hantering av data, så är jag nöjd. Jag matade in numeriska data till Excel var jag sedan kunnat utföra uträkningar och skapa tabeller samt grafer enligt behov.

Det som jag märkte medan jag utförde studien var att desto mera jag gjorde, desto mera märkte jag olika sätt hur jag kan utföra studien. Dataanalysen är omfattande och de olika data-analysmetoderna som jag valt är relevanta för studien och är specifikt nöjd

med att gå med DiD-analysmetoden var man undersöker skillnader i skillnader. I stort sätt är jag ytters nöjd med valet av metod och hur allting gick till, även att metoden ändrades från en blandmetods studie med både en kvalitativ och kvantitativ del till att endast utföra den kvantitativa delen. Detta beslut gjorde jag på grund av att arbetet inte skulle bli för stort och för att tiden helt enkelt bara tog slut. Det som möjliggjorde denna studie var i grund och botten det att jag fick mina händer på en så omfattande databas som KVKL erbjuder på, utan den skulle detta blivit en mycket mera ytlig studie med mycket mindre relevant information som fås från till exempel statistikcentralen.

6 Slutsatser

Syftet med denna studie var att undersöka hur den förnyade västmetron påverkat Esbos fastighetsmarknad via möjliga förändringar i efterfrågan och prisutvecklingen. Studien har tre forskningsfrågor:

- Vilken inverkan har metroexpansionen haft på efterfrågan i Esbos nya metroområden?
- Vilka förändringar har skett i prisnivåerna för fastigheter i Esbo sedan västmetrons utbyggnad?
- Vilka skillnader på marknaden är synliga på områden som annars är lika, men skiljer sig i och med att ena området har tillgång till metron medan andra området har tillgång till tåget?

Studien är baserad på en jämförelse mellan områden med tågförbindelse jämfört med områden som fick tillgång till metroförbindelse, i samband med västmetrons utvidgning. Genom att skapa rätt teoretisk referensram, samla in relevant data, gjorda uträkningar och jämförelser av resultat kan denna studie erbjuda på slutsatser angående forskningsfrågorna, kapitlet presenterar dessa slutsatser.

Studien visar att efterfrågan på bostäder, mätt i antal sålda bostäder per år, har ökat i snabbare takt på metroområden jämfört med icke-metroområden. Framförallt Hagalund och Ängskulla har fått en enorm höjning i efterfrågan i samband med västmetrons öppnande. Utifrån alla uträkningar som presenteras i resultat kapitlet kan man dra slutsatser att västmetron haft en stor påverkan på efterfrågan, eftersom områden som

annars har liknande egenskaper har haft en så stor utveckling inom efterfrågan under dessa år efter metron.

Baserat på de uträkningar som gjorts angående prisutvecklingen på de olika områdena, speciellt den del som jämför ”Esbo indexet” med ”metroindexet” bevisar hur metroområdena upplevde en kraftigare tillväxt fram till 2021. Fastän tillväxten på områdena har skillnader, så är inte skillnaderna så dramatiska, vilket tyder på att Esbo fortfarande hållits relativt attraktivt inom huvudstadsregionen. Prisnivåerna i Esbo verkar dock vara mer känsliga för konjunkturförändringar, såsom räntestigningar och inflation.

Utifrån resultatet kan det konstateras att metrons utbyggnad i hög grad påverkat efterfrågan på bostäder i Esbo, särskilt i områden med direkt närhet till metrolinjen. Prisnivåerna har följt en relativt stabil kurva med vissa stora förändringar i samband med metrons öppnande 2017 och drastisk förändring de senaste åren, vilket speglar den ekonomiska osäkerhet som drabbar bostadsmarknaden i hela Finland.

6.1 Studiens begränsningar

Under mitt genomförande av studien stötte jag på vissa begränsningar som påverkade studiens resultat och analys. En av de största utmaningarna var att kunna hitta ett sett att presentera den egentliga påverkan som metron har haft, eftersom som sagt det finns andra aktörer som påverkar bostadsmarknaden än bara kollektivtrafik. Eftersom för att studien baserar sig huvudsakligen på kvantitativa data om sålda bostäder per område, så ute sluter studien kvalitativa faktorer såsom till exempel boendepreferenser eller trivsel inom ett vist område, i princip alla mänskliga känslor och åsikter kan begränsas bort från studien, och studien resultat är endast gjorda på basis av kvantitativa data. En annan begränsande faktor är att områdena som valts för studien är gjorda på basis av min kunskap före hen utförde arbetet. Valet av områden har naturligtvis haft en påverkan på studiens resultat, men detta påverkar inte studiens reliabilitet eller validitet eftersom jag varit rättvis och områden som blivit utvalda är relevanta för studiens utförande.

Slutligen är det viktigt att notera att studien är geografiskt begränsad till Esbo och att resultaten därför inte utan vidare kan generaliseras till andra kommuner i Finland eller till andra storstadsregioner. Vidare forskning kunde med fördel inkludera fler variabler och jämförelser mellan flera städer för att få en ännu mer heltäckande bild.

6.2 Förslag till vidare undersökningar

Mitt förslag för vidare undersökningar skulle vara att utföra en liknande studie men på basis av kvalitativa data, var till exempel fastighetsförvärfare och bostadsköpare skulle intervjuas för att få in den mänskliga delen in i undersökningen och inte bara den numeriska data. Detta skulle vara relevant eftersom man skulle kunna få fram faktorer som till exempel trivsel, boendepreferenser och socioekonomiska faktorer.

En annan möjlig utveckling av denna studie skulle kunna vara att inkludera fler geografiska jämförelser, exempelvis med andra stadsdelar i huvudstadsregionen såsom Helsingfors och Vanda, eller till och med jämföra med städer där tunnelbana inte finns. Eller varför inte undersöka andra städer i Europa, var metron antingen har kommit eller är på väg. Detta skulle kunna ge en bredare förståelse för vilken roll metron och över lag förbättrad kollektivtrafik egentligen spelar i pris- och efterfrågeutvecklingen.

Källor

Aimonen, T. (2024). *Kiinteistömarkkinat ovat muutoksessa – Tilat tiivistyvät ja sijainti ratkaisee*. <https://www.ilmariinen.fi/ajankohtaista/blogit-ja-artikkelit/blogikirjoitukset/tomi-aimonen/kiinteistomarkkinat-ovat-muutoksessa/>.

Airanmaa, M. (2024). *2 uutta metrohaaraa, useita pikaraitiotieitä, huomio Espoon keskukseen – kaupunkia isosti muokkaavan yleiskaavan luonnos valmistui*. <https://www.lansivayla.fi/paikalliset/6580623>.

- Bryman & Bell (2005). *Företagsekonomiska forskningsmetoder* (1st ed.). Liber.
- Cote, C. (2021). *What Is Descriptive Analytics? 5 Examples* / HBS Online. <https://Online.Hbs.Edu/Blog/Post/Descriptive-Analytics>.
- Djurfeldt, G., & Barmark, M. (2009). *Statistik verktygslåda-multivariat analys* (1st ed.). Studentlitteratur AB.
- Esbo stad. (2022a). *Inblickar i programmet Ett hållbart Esbo 2017–2021* / Esbo stad. <https://Www.Espoo.Fi/Sv/Artiklar/Inblickar-i-Programmet-Ett-Hallbart-Esbo-2017-2021>.
- Esbo stad. (2022b). *Metron möjliggör ännu bättre tjänster och ökar Esbos attraktionskraft* / Espoon kaupunki - Esbo stad. <https://Www.Stinfo.Fi/Tiedote/69958959/Metron-Mojliggor-Annu-Battre-Tjanster-Och-Okar-Esbos-Attraktionskraft>.
- Esbo stad. (2023). *Viimeisessä Meidän Espoo 20X0 -teemaillassa kurkotettiin kohti hyvää tulevaisuuden arkea* / Espoon kaupunki. <https://Www.Espoo.Fi/Fi/Uutiset/2022/04/Viimeisessa-Meidan-Espoo-20x0-Teemaillassa-Kurkotettiin-Kohti-Hyvaa-Tulevaisuuden-Arkea>.
- Esbo stad. (2024). *Hurdan infrastruktur bygger Esbo stad 2025?* / Esbo stad. <https://Www.Espoo.Fi/Sv/Nyheter/2024/12/Hurdan-Infrastruktur-Bygger-Esbo-Stad-2025>.
- Esbo stad. (2025a). *Det unika Esbo* / Esbo stad. <https://Www.Espoo.Fi/Sv/Boende-Och-Bbyggande/Stadsplanering/Studera-Och-Delta-i-Stadsplaneringen/Det-Unika-Esbo>.
- Esbo stad. (2025b). *Esbo stadsbana* / Esbo stad. <https://Www.Espoo.Fi/Sv/Trafik-Och-Gator/Kollektivtrafik/Esbo-Stadsbana>.
- Esbo stad. (2025c). *Esbo ställde upp ambitiösa mål – färdplanen Natursmart Esbo siktar på år 2035* / Esbo stad. <https://Www.Espoo.Fi/Sv/Nyheter/2025/02/Esbo-Stallde-Upp-Ambitiosa-Mal-Fardplanen-Natursmart-Esbo-Siktar-Pa-Ar-2035>.
- Espoon kaupunki. (2025a). *Espoon yleiskaava 2060* / Espoon kaupunki. <https://Www.Espoo.Fi/Fi/Hankkeet/Espoon-Yleiskaava-2060>.
- Espoon kaupunki. (2025b). *Kestävän kehityksen tavoitteet* / Kestävä kehitys / Espoon kaupunki. <https://Www.Espoo.Fi/Fi/Kestava-Kehitys/Kestavan-Kehityksen-Tavoitteet>.
- Finansinspektionen. (2019). *Den kommersiella fastighets-marknaden och finansiell stabilitet*.

- Frayne, Christine., Szczypińska, Agnieszka., Vašíček, B., & Zeugner, Stefan. (2022). *Housing market developments in the euro area : focus on housing affordability*. Publications Office of the European Union.
- Gu, S. (2024). *Tietoanalyysin vaikutus kiinteistömarkkinoiden ymmärtämiseen Suomessa - Talk by Students*.
<https://Talkbystudents.Turkuamk.Fi/Ict/Tietoanalyysin-Vaikutus-Kiinteistomarkkinoiden-Ymmartamiseen-Suomessa/>.
- Huoneistokeskus. (2023). *Espoon asuntokaupat ja asuntojen hinnat - Huoneistokeskus*.
<https://Huoneistokeskus.Fi/Ajankohtaista/Markkinakatsaukset/Espoon-Asuntokaupat-Ja-Asuntojen-Hinnat/>.
- Kiinteistömaailma. (2021). *Asuntojen hinnat – nämä kolme seikkaa vaikuttavat eniten - Kiinteistömaailma*. <https://Www.Kiinteistomaailma.Fi/Pohtimassa/Asuntojen-Hinnat-N%C3%A4m%C3%A4-Kolme-Seikkaa-Vaikuttavat-Eniten>.
- Krugman, P., & Wells, R. (2012). *Microeconomics* (2nd ed.). Worth Publishers Inc.
- KVKL. (2025a). Tammikuun 2025 asuntomarkkinakatsaus: Tunnelma asuntomarkkinoilla on muuttunut positiivisemmaksi. In <https://kiinteistonvalitysala.fi/asuntomarkkinat/tammikuun-2025-asuntomarkkinakatsaus-tunnelma-asuntomarkkinoilla-on-muuttunut-positiivisemmaksi/>.
- KVKL. (2025b). Vuosikatsaus 2024: Asuntokaupamäärät punnersivat vahvan loppuvuoden vetämänä plussalle. In <https://kiinteistonvalitysala.fi/asuntomarkkinat/vuosikatsaus-2024-asuntokaupamaarat-punnersivat-vahvan-loppuvuoden-vetamana-plussalle/>.
- Länsimetro. (2023). *Västmetroprojektet Mattby–Stensvik underskrider budgeten med 100 miljoner euro | Länsimetro*.
<https://Www.Lansimetro.Fi/Sv/Pressmeddelanden/Vastmetroprojektet-Mattby-Stensvik-Underskrider-Budgeten-Med-100-Miljoner-Euro/?>
- Länsimetro. (2025a). *Historia | Länsimetro*. <https://Www.Lansimetro.Fi/Tietoa-Meista/Historia/>.
- Länsimetro. (2025b). *Kustannukset | Länsimetro*.
<https://Www.Lansimetro.Fi/Kustannukset/>.
- Länsimetro. (2025c). *Tietoa meistä | Länsimetro*. <https://Www.Lansimetro.Fi/Tietoa-Meista/>.
- Länsimetro Oy. (2023). *Tilikauden aikainen toiminta ≡ LÄNSIMETRO TOIMINTAKERTOMUS 2022 • Tilikauden aikainen toiminta*.
- Miettinen, P. (2022). *50-åriga Esbo har förändrats enormt på kort tid – här är de viktigaste milstolparna*. <https://Www.Hbl.Fi/2022-08-27/50-Ariga-Esbo-Vaxer-Snabbare-an-Nagon-Annan-Stad/>.

- Ögland, M. (2024). *OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS IV Luonnosvaiheen osallistuminen.*
- Oikarinen, E. (2010). Empirical Application of the Housing Market No-Arbitrage Condition: Problems, Solutions and a Finnish Case Study. In *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research* (Vol. 7, Issue 2).
- Oikarinen, E. (2015). *Asuntotarjonnan hintajoustop alueelliset erot. Kansantaloudellinen aikakausikirja, 111(4).*
- Öljemark, J. (2023). *Utbud och efterfrågan.*
https://Www.Ekonomifakta.Se/Sakomraden/Nationalekonomisk-Teori/Mikroekonomi/Utbud-Och-Efterfragan_1211286.Html.
- Ortega, F., & Taspinar, S. (2017). Rising Sea Levels and Sinking Property Values: The Effects of Hurricane Sandy on New York's Housing Market. *SSRN Electronic Journal.* <https://doi.org/10.2139/ssrn.3074762>
- Pääkkönen, L. (2021). *Metron.* <https://Historia.Hel.Fi/Sv/Helheter/Knutpunkt-for-Trafiken/Metron?>
- Pesonen, M. (2022). *Espoosta tuli kaupunki 50 vuotta sitten, ja siihen loppui Helsingin ahdistelu.* <https://Yle.Fi/a/3-12586506>.
- Rakennuslehti. (2018). *Länsimetro hilasi asuntojen hintoja merkittävästi ylös - markkinoilla pöhinää jo vuosia | Rakennuslehti.*
<https://Www.Rakennuslehti.Fi/2018/01/Lansimetro-on-Nostanut-Asuntohintoja-Asemien-Lahella-Lisavipinaa-Markkinoihin-Jo-Vuosia/>.
- Rita, M. (2024). *Espooseen kaavaillaan kahta uutta metrorataa – asukasluku voi kasvaa yli puoleen miljoonaan.* <https://Yle.Fi/a/74-20076114>.
- Schildt, O. (2020). *MAKROTALOUDEN MUUTTUAJAT ALUEELLISEN ASUNTOMARKKINADYNAMIIKAN SELITTÄJINÄ Pro gradu-tutkielma Tekijä: Otto Schildt.*
- Skatteverket. (2025). *Gränsdragningen mellan privatbostads- och näringsfastighet.*
<https://Www4.Skatteverket.Se/Rattsligvagledning/Edition/2025.1/2718.Html>.
- Tilastokeskus. (2023). *Tilastokeskus.*
<https://Stat.Fi/Tup/Alue/Kuntienavainluvut.Html#?Active1=SSS&active2=SSS&year=2023>.
- Väliaho, T. (2022). *HS Espoo | Vielä 1960-luvulla Espoota pidettiin "villinä läntenä", jossa olivat omat lait ja käytötavat – Silloin kyti juonittelu, jollaista ei oltu ennen nähty.* <https://Www.Hs.Fi/Kaupunki/Espoo/Art-2000009026829.Html>.
- Vetenkapsrådet. (2024). *God forskningsred 2024.*

Vilén, T. (2015). *Paljonko maksaa parveke, sauna ja merinäköala? Asiantuntijat paljastavat, miten kerrostaloasuntosi hinta määritellään.*
<https://www.is.fi/Asuminen/Art-2000000898857.html>.

Bilagor

Figur 1 (Öljemark, 2023)

Figur 2 (M. Rita, 2024)

Bilaga 1. Antal försäljningar per år, alla höghustyper

år	Alberga	Esbo centrum	Hagalund	Mattby	Ängskulla
2012	383	208	187	255	278
2013	395	159	191	268	132
2014	292	172	157	234	89
2015	266	191	177	217	89
2016	298	267	175	240	125
2017	424	291	229	278	321
2018	472	184	233	286	377
2019	564	200	286	324	324
2020	552	218	292	324	319
2021	524	228	528	359	371
2022	375	133	306	223	220
2023	230	87	226	147	124
2024	272	66	224	167	156

Källa: Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto Ry, KVKL Hintaseurantapalvelu

Bilaga 2. Antal försäljningar per år, 1-rummare

år	Alberga	Esbo Centrum	Hagalund	Mattby	Ängskulla
2012	45	19	12	39	7
2013	43	21	11	30	9
2014	36	28	28	25	14
2015	36	21	22	33	10
2016	42	83	39	23	8
2017	111	29	38	36	74
2018	62	13	44	41	109
2019	93	31	32	61	77
2020	102	30	30	32	78
2021	55	15	97	66	106
2022	37	21	47	26	30
2023	29	5	35	19	17
2024	58	6	46	28	45

Källa: Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto Ry, KVKL Hintaseurantapalvelu

Bilaga 3. Antal försäljningar per år, 2-rummare

år	Alberga	Esbo centrum	Hagalund	Mattby	Ängskulla
2012	169	103	78	122	79
2013	178	77	82	162	77
2014	127	81	54	115	35
2015	106	90	70	97	24
2016	114	103	68	110	58
2017	156	150	102	120	152
2018	186	92	93	127	153
2019	262	84	107	136	118
2020	218	98	119	150	127
2021	210	129	153	141	133
2022	156	62	91	108	78
2023	93	49	86	74	48
2024	100	32	78	69	39

Källa: Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto Ry, KVKL Hintaseurantapalvelu

Bilaga 4. Antal försäljningar per år, 3-rummare

år	Alberga	Esbo centrum	Hagalund	Mattby	Ängskulla
2012	121	59	68	74	48
2013	120	43	68	57	33
2014	95	51	52	71	21
2015	92	66	53	74	39
2016	109	64	43	81	45
2017	123	92	60	95	80
2018	178	64	65	90	88
2019	160	58	102	90	91
2020	165	67	97	113	83
2021	180	65	163	110	100
2022	128	40	91	69	83
2023	74	27	75	43	48
2024	95	17	66	56	54

Källa: Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto Ry, KVKL Hintaseurantapalvelu

Bilaga 5. Antal försäljningar per år, 4-rummare

år	Alberga	Esbo centrum	Hagalund	Mattby	Ängskulla
2012	41	26	25	16	15
2013	51	17	29	18	12
2014	28	12	20	19	18
2015	27	14	25	11	14
2016	31	17	19	24	11
2017	30	17	26	24	15
2018	42	15	29	21	24
2019	43	27	40	30	36
2020	61	19	32	22	30
2021	76	18	95	31	26
2022	47	10	68	16	24
2023	33	6	26	9	10
2024	19	10	31	11	16

Källa: Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto Ry, KVKL Hintaseurantapalvelu

Bilaga 6. Antal försäljningar 2012–2022, alla höghustyper

år	Alberga	Esbo centrum	Hagalund	Mattby	Ängskulla
2012	383	208	187	255	278
2013	395	159	191	268	132
2014	292	172	157	234	89
2015	266	191	177	217	89
2016	298	267	175	240	125
2017	424	291	229	278	321
2018	472	184	233	286	377
2019	564	200	286	324	324
2020	552	218	292	324	319
2021	524	228	528	359	371
2022	375	133	306	223	220

Källa: Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto Ry, KVKL Hintaseurantapalvelu

Bilaga 7. Genomsnitt antal försäljningar 2012–2024, alla höghustyper

2012–2024	2012–2017	2018–2024		
område	före metro	efter metro		procentuell skillnad
			skillnad	
Metroområden	202,83	276,95	74,12	37 %
icke-metroområden	278,83	293,21	14,38	5 %

Källa: Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto Ry, KVKL Hintaseurantapalvelu

Bilaga 8. Genomsnitt antal försäljningar 2012–2022, alla höghustyper

2012–2022				
område	före metro	efter metro		procentuell skillnad
			skillnad	
Metroområden	202,83	318,13	115,30	57 %
icke-metroområden	278,83	345,00	66,17	24 %

Källa: Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto Ry, KVKL Hintaseurantapalvelu

Bilaga 9. Genomsnittligt kvadratmeterpris 2012–2024, 1-rummare

År	Alberga	Esbo Centrum	Hagalund	Mattby
2012	4 212 €	3 188 €	4 807 €	5 117 €
2013	4 389 €	4 093 €	5 008 €	4 480 €
2014	4 147 €	3 593 €	4 729 €	4 427 €
2015	4 127 €	3 253 €	5 127 €	4 769 €
2016	4 210 €	4 549 €	5 297 €	4 674 €
2017	5 209 €	3 695 €	6 746 €	5 220 €
2018	5 369 €	3 070 €	5 686 €	5 174 €
2019	5 214 €	3 738 €	6 826 €	5 656 €
2020	5 608 €	4 349 €	7 393 €	5 445 €
2021	5 553 €	3 820 €	7 950 €	5 885 €
2022	5 461 €	3 714 €	7 654 €	5 261 €
2023	4 697 €	3 193 €	6 902 €	4 544 €
2024	4 354 €	2 799 €	6 463 €	4 501 €

Källa: Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto Ry, KVKL Hintaseurantapalvelu

Bilaga 10. Genomsnittligt kvadratmeterpris 2012–2024, 2-rummare

År	Alberga	Esbo Centrum	Hagalund	Mattby
2012	4 011 €	3 050 €	4 914 €	4 464 €
2013	4 087 €	2 996 €	5 093 €	4 924 €
2014	4 034 €	3 138 €	5 146 €	4 299 €
2015	3 683 €	3 063 €	5 041 €	3 988 €
2016	3 859 €	3 255 €	5 171 €	3 907 €
2017	4 190 €	3 368 €	5 506 €	4 658 €
2018	4 412 €	2 973 €	5 533 €	4 641 €
2019	4 637 €	3 136 €	6 093 €	4 308 €
2020	5 041 €	3 575 €	6 369 €	4 694 €
2021	4 955 €	3 323 €	6 691 €	4 814 €
2022	4 943 €	3 449 €	6 677 €	4 664 €
2023	4 386 €	2 979 €	5 772 €	4 598 €
2024	4 471 €	2 936 €	5 992 €	3 922 €

Källa: Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto Ry, KVKL Hintaseurantapalvelu

Bilaga 11. Genomsnittligt kvadratmeterpris 2012–2024, 3-rummare

År	Alberga	Esbo Centrum	Hagalund	Mattby
2012	3 539 €	2 809 €	4 500 €	3 756 €
2013	3 809 €	2 725 €	4 749 €	3 442 €
2014	3 664 €	2 914 €	4 808 €	3 696 €
2015	3 465 €	2 719 €	4 851 €	3 966 €
2016	3 582 €	3 025 €	5 000 €	4 157 €
2017	3 941 €	3 000 €	5 151 €	4 336 €
2018	4 120 €	2 778 €	5 533 €	4 461 €
2019	3 983 €	2 652 €	5 894 €	4 061 €
2020	4 452 €	3 000 €	6 115 €	3 975 €
2021	4 456 €	2 827 €	6 847 €	4 608 €
2022	4 564 €	2 994 €	6 502 €	4 447 €
2023	4 199 €	2 846 €	5 575 €	3 957 €
2024	4 496 €	2 497 €	5 784 €	4 471 €

Källa: Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto Ry, KVKL Hintaseurantapalvelu

Bilaga 12. Genomsnittligt kvadratmeterpris 2012–2024, 4-rummare

År	Alberga	Esbo Centrum	Hagalund	Mattby
2012	3 611 €	2 308 €	5 522 €	3 970 €
2013	3 823 €	2 418 €	4 503 €	3 396 €
2014	3 526 €	2 860 €	4 612 €	2 835 €
2015	3 065 €	3 032 €	4 281 €	5 235 €
2016	3 137 €	2 481 €	5 037 €	4 911 €
2017	3 673 €	2 327 €	5 323 €	4 616 €
2018	3 856 €	2 432 €	6 124 €	4 011 €
2019	3 879 €	2 805 €	5 503 €	3 794 €
2020	4 393 €	2 783 €	6 071 €	3 511 €
2021	4 593 €	2 693 €	6 688 €	4 524 €
2022	4 420 €	2 420 €	6 445 €	5 061 €
2023	3 717 €	2 187 €	6 083 €	3 991 €
2024	4 182 €	2 284 €	6 238 €	4 264 €

Källa: Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto Ry, KVKL Hintaseurantapalvelu

Bilaga 13. Genomsnittligt kvadratmeterpris 2012–2024

år	Leppävaara	Esbo centrum	Hagalund	Mattby
2012	3 838 €	2 894 €	4 802 €	4 599 €
2013	3 994 €	2 997 €	4 897 €	4 571 €
2014	3 869 €	3 126 €	4 863 €	4 457 €
2015	3 586 €	2 963 €	4 835 €	4 436 €
2016	3 724 €	3 553 €	5 297 €	4 727 €
2017	4 335 €	3 209 €	5 575 €	5 802 €
2018	4 366 €	2 868 €	5 686 €	4 608 €
2019	4 469 €	3 044 €	6 002 €	4 432 €
2020	4 874 €	3 414 €	6 345 €	4 382 €
2021	4 787 €	3 159 €	6 942 €	4 926 €
2022	4 755 €	3 268 €	6 724 €	4 685 €
2023	4 268 €	2 895 €	5 952 €	4 339 €
2024	4 648 €	2 695 €	6 076 €	4 218 €

Källa: Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto Ry, KVKL Hintaseurantapalvelu

Bilaga 14. Kvadratmeterpris, Esboindex vs metroindex

år	Esbo höhagusområden	Esboindex	metroområden	Metroindex
2012	3 349,45 €	100	4 487,98 €	100
2013	3 517,87 €	105,0	4 611,68 €	102,8
2014	3 415,15 €	102,0	4 358,29 €	97,1
2015	3 233,22 €	96,5	4 457,79 €	99,3
2016	3 476,76 €	103,8	4 657,84 €	103,8

2017	3 695,81 €	110,3	5 335,06 €	118,9
2018	3 813,21 €	113,8	5 450,59 €	121,4
2019	3 959,44 €	118,2	5 418,07 €	120,7
2020	4 297,29 €	128,3	5 494,53 €	122,4
2021	4 236,53 €	126,5	6 111,47 €	136,2
2022	4 266,69 €	127,4	5 861,95 €	130,6
2023	3 837,10 €	114,6	5 365,01 €	119,5
2024	3 973,00 €	118,6	5 429,03 €	121,0

Källa: Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto Ry, KVKL Hintaseurantapalvelu

Bilaga 15. Genomsnitt antal försäljningar 2012-2024, gamla bostäder

år	Alberga	Esbo centrum	Hagalund	Mattby	Ängskulla
2012	248	184	144	162	44
2013	240	135	144	152	58
2014	226	136	124	183	64
2015	254	177	149	169	67
2016	290	168	137	201	88
2017	246	177	158	218	112
2018	283	175	190	239	111
2019	329	178	198	275	104
2020	277	183	200	275	103
2021	346	222	230	266	153
2022	304	132	202	214	121
2023	209	87	186	147	97
2024	196	66	190	167	80

Källa: Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto Ry, KVKL Hintaseurantapalvelu

Bilaga 16. Skillnaden på genomsnittligt antal försäljningar 2012-2024, gamla bostäder

Medeltal sålda lägenheter / år	Före	efter		
OMRÅDE	2012-2017	2018-2024	Skillnad	Procentuell skillnad
Leppävaara	251	278	27,05	11 %
Esbo Centrum	163	149	-13,83	-8 %
Hagalund	143	199	56,76	40 %
Mattby	181	226	45,31	25 %
Ängskulla	72	110	37,69	52 %

Källa: Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto Ry, KVKL Hintaseurantapalvelu

