

Opinnäytetyö (AMK)
Myyntityön koulutusohjelma
Rahoitus- ja vakuutuspalvelut
2014

Jani Aaltonen

FRAGMENTOITUNEIDEN ASUNTOMARKKINOIDEN VAIKUTUS ASUNTOJEN HINTAAN



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

OPINNÄYTETYÖ (AMK) | TIIVISTELMÄ

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU

Myyntityön koulutusohjelma | Rahoitus- ja vakuutuspalvelut

2014 | Sivumäärä: 48

Ohjaaja: Jari Leppihalme

Jani Aaltonen

FRAGMENTOITUNEIDEN ASUNTOMARKKINOIDEN VAIKUTUS ASUNTOJEN HINTAAN

Tämän tutkimuksen tavoitteena on selvittää, miten hypoteesi alueellisten asuntomarkkinoiden sisäisestä alueellistumisesta ilmenee käytännössä. Opinnäytetyössä tutkittavaksi alueeksi rajataan Turku.

Tutkimuksen teoriaosassa perehdytään rahoitusmarkkinoiden toimintaan, jotta voidaan ymmärtää ja hahmottaa paremmin asuntomarkkinoiden teoriaa ja asuntojen erityispiirteitä. Lisäksi selvitetään asunnon hinnan muodostumiseen vaikuttavia asioita ja käsitellään asunnon teoreettista hinnan muodostumista makro- ja mikrotasolla.

Tutkimuksen empiirisessä osassa analysoidaan tilastollisin menetelmin Turussa tapahtuneita kerrostalohuoneistojen asuntokauppoja viimeisen 12 kuukauden ajalta. Kerrostalohuoneistojen osalta mukana tutkimuksessa ovat yksiöt, kaksiot ja kolmiot. Tapahtuneita asuntokauppoja tutkitaan sijainnillisten perusteiden, asuntojen rakennusvuoden ja asuntojen aluekohtaisen myyntiajan perusteella.

Opinnäytetyön tulosten perusteella voidaan sanoa, että Turun alueen sisällä on havaittavissa merkkejä alueellistuneista asuntomarkkinoista. Sisäinen alueellistuminen näkyy käytännössä toisistaan poikkeavina keskineliöhintoina ja asuntojen vaihtelevina myyntiaikoina eri alueilla. Myös rakennuksen ikä vaikuttaa asunnon hintaan V-kirjaimen muotoisesti. Asuntojen hinta laskee 30-40 ikävuoteen asti, jonka jälkeen hinta kohoaa asunnon iän kasvaessa.

Keskustan alueen asunnoissa on havaittavissa hinnannousupaineita, sillä korkeasta keskineliöhinnasta huolimatta asuntojen myyntiajat ovat edelleen lyhyitä kertoen vahvasta kysynnästä keskustan alueella. Toisaalta esimerkiksi Uittamon alueella on havaittavissa asuntojen yliarvostusta, sillä alueen asuntojen myyntiajat ovat pitkiä. Alueellistumisen seurauksena asuntojen likviditeettiriski on erilainen eri alueilla ja asunnon myyminen saattaa johtaa myyntitappioon tietyillä alueilla alueellistumisen seurauksena.

ASIASANAT:

Alueellistuminen, asunnon hinnan muodostuminen, asunnot, asuntomarkkinat, rahoitusmarkkinat

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Professional Sales | Financing and Insurance Services

2014 | Pages: 48

Instructor: Jari Leppihalme

Jani Aaltonen

THE INFLUENCE OF FRAGMENTED HOUSING MARKET ON APARTMENT PRICES

The aim of this thesis is to find out how the hypothesis of inner fragmentation of regional housing market turns up in practice. In this thesis the examined area is defined to Turku.

The theoretical framework consists of financial market functions so that it is easier to understand and conceive the theories of housing markets and their special characteristics. The components that affect the formation of housing prices in macro and micro level are also dealt within theoretical framework.

In the case section the transactions of apartments in Turku during the past 12 months are analyzed using statistical methods. In this study the apartments include studios, one-bedroom apartments and two-bedroomed apartments. Occurred real estate transactions are examined by location, buildings' year of construction and apartments' regional selling time.

The study revealed that within Turku region there are indicators that signal that the housing market is fragmented. In practice the inner fragmentation can be seen as divergent average price per square meter and varying selling time of apartments in different regions of Turku. The age of the building affects to the price of the apartment in the shape of V-letter. The price of apartments falls up to 30-40 years of age and in older buildings the price rises as the building ages.

There are pressures to raise prices in downtown area apartments because strong demand to those apartments causes a high average price per square meter and a short selling time. On the other hand e.g. in Uittamo area there are signs of overvaluation in prices as the selling times of apartments are long. As a result of fragmentation the liquidity risk of apartments is divergent in different regions and selling an apartment may lead to a loss in certain regions.

KEYWORDS:

Apartments, financial market, fragmentation, housing market, housing price formation

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	6
2 ASUNTOMARKKINOIDEN OMINAISPIIRTEET	8
2.1 Rahoitusmarkkinoiden ominaispiirteitä	8
2.2 Asuntomarkkinoiden erityispiirteitä	11
2.3 Asunnon hinnan muodostuminen	13
3 FRAGMENTOITUNEIDEN ASUNTOMARKKINOIDEN VAIKUTUS ASUNTOJEN HINTAAN	21
3.1 Yksiöt	22
3.2 Kaksiot	27
3.3 Kolmiot	30
3.4 Asuntojen aluekohtaiset myyntiajat	34
3.5 Yhteenveto	40
4 JOHTOPÄÄTÖKSET	44
LÄHTEET	48

LIITTEET

- Liite 1. Asuntojen lajitteluperusteet viiteen alueeseen.
Liite 2. Asuntoväestö talotyypin mukaan Turun suuralueittain.
Liite 3. Työttömyysasteet Turun suuralueittain.

KUVAT

Kuva 1. Turussa myytyjen asuntojen myyntiaika kartalla.	35
Kuva 2. Keskustan alueen asuntojen myyntiaika.	36
Kuva 3. Itäisen keskustan alueen asuntojen myyntiaika.	37
Kuva 4. Keskustan laita-alueen asuntojen myyntiaika.	38
Kuva 5. Lähiöt 1 alueen asuntojen myyntiaika.	39
Kuva 6. Lähiöt 2 alueen asuntojen myyntiaika.	40

KUVIOT

Kuvio 1. Rahoitusmarkkinoiden rooli.	8
Kuvio 2. Asunnon hinnan muodostuminen.	14
Kuvio 3. Neljän kvadrantin malli.	16
Kuvio 4. Neliöhinta huoneiden lukumäärän perusteella.	22
Kuvio 5. Yksiöiden keskineliöhinta rakennusvuoden perusteella.	24
Kuvio 6. Kaksioiden keskineliöhinta rakennusvuoden perusteella.	28
Kuvio 7. Kolmioiden keskineliöhinta rakennusvuoden perusteella.	32
Kuvio 8. Yhteenveto asuntojen keskineliöhinnasta rakennusvuoden perusteella.	41
Kuvio 9. Yhteenveto keskineliöhinnoista alueittain asunnon huoneluvun mukaan.	42

TAULUKOT

Taulukko 1. Turussa viimeisen 12 kuukauden aikana myydyt kerrostalohuoneistot.	21
Taulukko 2. Myydyt yksiöt Turun suuralueittain.	23
Taulukko 3. Tilastotietoja myydyistä yksiöistä.	23
Taulukko 4. Yksiöiden keskineliöhinnat alueittain.	25
Taulukko 5. Yksiöiden keskineliöhinnat alueittain rakennusvuoden perusteella.	26
Taulukko 6. Myydyt kaksiot Turun suuralueittain.	27
Taulukko 7. Tilastotietoja myydyistä kaksioista.	28
Taulukko 8. Kaksioiden keskineliöhinnat alueittain.	29
Taulukko 9. Kaksioiden keskineliöhinnat alueittain rakennusvuoden perusteella.	30
Taulukko 10. Myydyt kolmiot Turun suuralueittain.	31
Taulukko 11. Tilastotietoja myydyistä kolmioista.	31
Taulukko 12. Kolmioiden keskineliöhinnat alueittain.	33
Taulukko 13. Kolmioiden keskineliöhinnat alueittain rakennusvuoden perusteella.	34

1 JOHDANTO

Kiinteistöt muodostavat suurimman osan suomalaisten yksityishenkilöiden varallisuudesta ja velanottotarpeesta. Monelle suomalaiselle juuri asunnon ostaminen onkin elämän tärkein sijoituspäätös. Näin ollen on tärkeää ymmärtää asuntomarkkinoille ominaisia piirteitä, joiden pohjalta voidaan ymmärtää asuntomarkkinoiden käyttäytymistä.

Suomessa asuntomarkkinat ovat eriytyneet pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä. Tämän lisäksi muualla Suomessa asuntomarkkinat alueellistuvat, jolloin kasvukeskusten ja taantuvien paikkakuntien asuntomarkkinat eriyvät toisistaan. Kun tarkastelua rajataan yhteen kasvukeskukseen, on havaittavissa, että alueen sisälläkin markkinat ovat fragmentoitumassa eli alueellistumassa.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, miten hypoteesi alueellisten asuntomarkkinoiden sisäisestä alueellistumisesta ilmenee käytännössä. Työssä tutkittavaksi alueeksi rajataan Turku. Mikäli hypoteesi alueellisten asuntomarkkinoiden sisällä tapahtuneesta alueellistumisesta pitää paikkansa, näkyy tämä ilmiö eri kaupunginosissa sijaitsevien asuntojen myyntihinnoissa ja -ajoissa.

Tutkimuksen teoriaosassa käsitellään rahoitusmarkkinoiden toimintaa ja asuntomarkkinoiden erityispiirteitä. Asuntomarkkinoille ominaisia piirteitä voidaan ymmärtää paremmin, kun verrataan niiden eroja rahoitusmarkkinoihin. Lisäksi selvitetään asunnon hinnan muodostumiseen vaikuttavia asioita ja käsitellään asunnon teoreettista hinnan muodostumista makro- ja mikrotasolla.

Työn empiirisessä osassa testataan hypoteesin paikkansapitävyys analysoimalla tilastollisin menetelmin Turun alueella tapahtuneita kerrostalohuoneistojen asuntokauppoja viimeisen 12 kuukauden ajalta. Tapahtuneet asuntokaupat lajitellaan asuntojen huoneiden lukumäärän perusteella yksiöihin, kaksioihin ja kolmioihin, jonka jälkeen ne lajitellaan asunnon rakennusvuoden perusteella. Tämän jälkeen asunnot lajitellaan vielä sijaintinsa perusteella, jonka jälkeen muuttuviksi tekijöiksi jäävät asunnon neliöhinta ja myyntiaika. Työn lopussa

kootaan yhteenveto tutkimuksesta saaduista tuloksista ja tehdään päätelmät saaduista tuloksista.

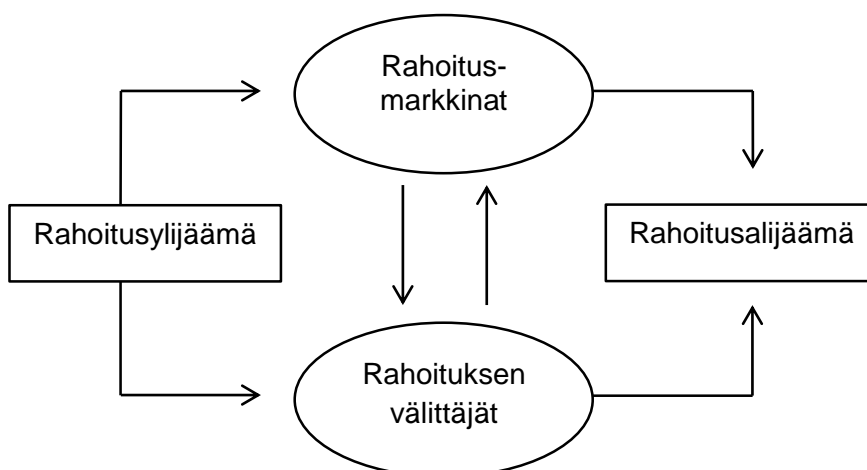
Tässä opinnäytetyössä käytettävä asuntomarkkinat -termi on osa suurempaa kokonaisuutta, kiinteistömarkkinoita, joihin kuuluu esimerkiksi myös toimitilamarkkinat. Sanalla kiinteistö tarkoitetaan maa-aluetta ja sillä sijaitsevia rakennuksia, joissa asunnot sijaitsevat.

2 ASUNTOMARKKINOIDEN OMINAISPIIRTEET

Sijoitus on rahan tai muiden resurssien käyttämistä, sijoittamista tulevaisuudessa saatavaa tuottoa vastaan. Sijoituskohteesta saatava tuotto muodostuu kahdesta komponentista: sijoituskohteen arvonnoususta ja sijoitusperiodin aikana saatavista kassavirroista, kuten osingosta, korosta tai vuokratulosta. Sijoituksen tuotto on korvausta siitä, että raha ei ole sijoitusperiodin aikana sijoittajan käytettävissä ja toiseksi siitä, että luvattujen rahavirtojen saaminen tulevaisuudessa on epävarmaa eli sijoitukseen sisältyy riskiä. Myös asunto on sijoitus, vaikka se olisi ostettu omaksi kodiksi, sillä sen tulevaisuuden arvoon liittyy epävarmuutta, riskiä. (Nikkinen ym. 2002, 9; Kallunki ym. 2007, 24.)

2.1 Rahoitusmarkkinoiden ominaispiirteitä

Rahoitusmarkkinoilla tarkoitetaan markkinapaikkaa, jossa ostajat, tyypillisesti kotitaloudet, joilla on rahoitusylijäymää ja myyjät, tyypillisesti yritykset, joilla on rahoitusaliäämää kohtaavat joko niiden välissä toimivan rahoituksen välittäjän välityksellä tai suoraan kansainvälisen tietoliikenneverkon välityksellä (Knüpfer & Puttonen 2007, 48–49). Kuvion 1 avulla voidaan hahmottaa rahoitusmarkkinoiden eri osapuolten väliset toimet ja varojen kulkuvirta.



Kuvio 1. Rahoitusmarkkinoiden rooli (Knüpfer & Puttonen 2007, 49).

Rahoitusmarkkinoilla voidaan käydä kauppaa erilaisilla rahoitusinstrumenteilla kuten velkapapereilla, osakkeilla ja johdannaisilla. Rahoitusmarkkinat voidaan jakaa usein eri tavoin. Yksi tapa jakaa rahoitusmarkkinat on rahoitussopimuksen maturiteetin mukaan joko raha- tai pääomamarkkinoihin. Rahamarkkinoilla käydään kauppaa alle vuoden mittaisilla sopimuksilla, joissa kauppasummat ovat suuria ja pankit usein kaupan osapuolina. Rahamarkkinat muodostavat rahajärjestelmän perustan. Pääomamarkkinoilla kauppaa käydään rahoitusinstrumenteilla, joiden maturiteetti on yli vuoden mittainen. (Euroopan keskuspankki 2011.)

Rahoitusteoriaan liittyy käsite markkinoiden täydellisyydestä. Jotta rahoitusmarkkinoita voidaan kutsua täydellisiksi, tulee niiden täyttää muun muassa seuraavat ehdot:

- kaikki markkinoiden toimijat toimivat rationaalisesti
- markkinoilla ei ole veroja
- markkinoilla ei ole transaktiokustannuksia
- kaikki markkinoilla oleva informaatio on kaikkien käytössä vapaasti ja ilman kustannuksia
- yhden toimijan toimet eivät voi vaikuttaa arvopaperin hintaan
- yrityksen arvo on riippumaton sen rahoitusrakenteesta
- kaikki markkinoilla toimivat voivat antaa ja saada lainaa samoin ehdoin ja samalla markkinakorolla.

Todellisuudessa täydellisiä rahoitusmarkkinoita ei ole ja tämän asian rahoitusteoria tiedostaa. Täydellisten markkinoiden sijaan puhutaan siitä, kuinka kehittyneet tai kehittymättömät rahoitusmarkkinat ovat. (Knüpfer & Puttonen 2007, 164; Leppiniemi 2009, 107-109.)

Yleinen perusoletus on, että rahoitusmarkkinat toimivat tehokkaasti, vaikka ne eivät olekaan täydelliset. Tehokkuuden edellytys on, että kaikki yleinen ja relevantti tieto heijastuu sijoituskohteen hintaan. Tehokkaat markkinat määritelläänkin käytettävissä olevan informaation avulla. Tehokkaiden markkinoiden taustal-

la on Eugene Faman 1970-luvulla kehittämä hypoteesi. Faman hypoteesissa markkinat on jaoteltu tehokkuuden perusteella kolmeen eri luokkaan:

1. heikot ehdot täyttävä tehokkuus
2. puolivahvat ehdot täyttävä tehokkuus
3. vahvat ehdot täyttävä tehokkuus. (Knüpfer & Puttonen 2007, 164–165; Leppiniemi 2009, 110.)

Heikot ehdot täyttävillä markkinoilla sijoituskohteen hinta sisältää kaiken historiallisen tiedon. Tällöin sijoituskohteen menneen kehityksen analysoinnilla, niin sanotulla teknisellä analyysillä, ei voi ennustaa sijoituskohteen tulevaa kehitystä. Puolivahvat ehdot täyttävillä markkinoilla hinnat sisältävät kaiken historiallisen tiedon lisäksi kaiken julkisesti saatavilla olevan tiedon. Puolivahvojen ehtojen vallitessa esimerkiksi yrityksen tulosjulkistukseen tai analytiikkoraporttiin sisältyvä tieto on jo hinnoiteltu sijoituskohteeseen. Niin sanotulla fundamentti-analyysillä, joka perustuu yrityksen tilinpäätöstietojen analysointiin, ei voi ennustaa tulevia tuottoja. Vahvat ehdot täyttävillä markkinoilla hinnat sisältävät historiallisen tiedon, julkisesti saatavilla olevan tiedon sekä kaiken sisäpiirin tiedon. Vahvasti tehokkailla markkinoilla yritykseen tuleva tieto tärkeästä asiasta välittyy heti arvopaperin hintaan eikä vasta sitten kun yritys asiasta tiedottaa. (Nikkinen ym. 2002, 82-83; Knüpfer & Puttonen 2007, 164-165; Leppiniemi 2009, 110-115.)

Rahoitusmarkkinat toimivat tehokkaammin kuin monet muut markkinat. Syynä rahoitusmarkkinoiden tehokkuuteen on sijoittajien valtava lukumäärä, informaation laaja, helppo ja nopea saatavuus ja rahoituspäätösten helppo matkiminen sekä peruminen. Vaikka rahoitusmarkkinat ovat tehokkaat, pitää kuitenkin muistaa, että sijoituskohteiden arvo voi poiketa paljonkin oikeasta arvostaan. Tehokkuuden edellytys on ainoastaan se, että poikkeamat ovat satunnaisia. (Knüpfer & Puttonen 2007, 162, 164, 167.)

2.2 Asuntomarkkinoiden erityispiirteitä

Sijoituskohteen, esimerkiksi asunnon ja osakkeen, arvon pitäisi pitkällä aikavälillä määräytyä sen diskontattujen tulevaisuuden rahavirtojen nykyarvona. Eri omaisuusluokan sijoituskohteiden tulevaisuuden kassavirtoihin ja diskonttokorkoon vaikuttavat samat makrotaloudelliset muuttujat. Asunnot eroavat kuitenkin huomattavasti finanssivarallisuudesta. Finanssivarallisuutta ovat esimerkiksi osakkeet, sijoitusrahastot, korkotodistukset ja talletukset. (Oikarinen 2007, 33.)

Asuntomarkkinat eroavat rahoitusmarkkinoista monin tavoin. Asuntomarkkinoiden erityispiirteistä monet johtuvat kiinteistöjen kytkennästä maahan (Olkkonen ym. 1997, 26). Smith ym. (1988, 29) mainitsevat neljä ominaispiirrettä, jotka vaikuttavat asuntomarkkinoiden ja asuntomarkkinoilla toimivien toimintaan. Nämä neljä erityispiirrettä ovat asunnon käyttöikä (pitkäikäisyys), asunnon heterogeenisuus, paikkaan sidonnaisuus ja julkisen vallan interventiot.

Asunto on investointihyödyke, jolla on poikkeuksellisen pitkä käyttöikä. Kiinteistö ei kulu helposti ja maapohjalla, jolla kiinteistö sijaitsee, saattaa olla jopa ikuisen käyttöikä. Pitkästä käyttöiästä johtuen valmiiksi olemassa olevalla asuntokannalla on tärkeä merkitys suhteessa uuteen asuntokantaan. Tämä näkyy erityäin joustamattomana tarjontana lyhyellä aikavälillä kysynnän ja tarjonnan funktiossa. Asunnot ovat reaalipääomaa ja kuluvat fyysisesti. Tästä johtuen asuntoihin tulee tehdä säännöllisiä ylläpito- ja huoltotoimenpiteitä, joiden kulut ovat merkittävästi suurempia verrattuna finanssivarallisuuteen. Toisaalta ylläpito- ja huoltotoimenpiteillä pystytään nostamaan esimerkiksi asunnon arvoa tai parantamaan siitä saatavaa vuokratuloa. (Smith ym. 1988, 34; Olkkonen ym. 1997, 27; Oikarinen 2007, 34.)

Heterogeenisuudella tarkoitetaan sitä, että jokainen asunto on ainutlaatuinen. Jokaisella asunnolla ja neliometrillä on ainutlaatuinen sijainti, eikä samalla paikalla voi olla kuin yksi asunto. Ainutlaatuisen sijainnin seurauksena asunnon arvoon vaikuttavat myös ulkoiset tekijät, esimerkiksi ympäristön meluisuus, saastuneisuus ja alueen imago. Lisäksi asunnot eroavat toisistaan koossa, iässä ja tyyliässä. Edellä mainitut asiat johtavat siihen, että asunto ei ole vakioitu

tuote. Heterogeenisuus on selkein tekijä, joka erottaa asuntomarkkinat rahoitusmarkkinoista. (Smith ym. 1988, 37; Olkkonen ym. 1997, 26–27.)

Paikkaan sidonnaisuus voidaan nähdä osana asuntomarkkinoiden heterogeenisuutta. Ympäristöön sidonnaisuudella (=sijainnilla) on suuri merkitys asunnon arvoon. Sijainnin ainutkertaisuus saa aikaan niukkuutta. Esimerkiksi kaupungin keskustoissa on vain rajallisesti tilaa asunnoille ja laajemmassa tarkastelussa maapallolla on ihmiselle suotuisaa asuintilaa rajallisesti. Sijainnin merkitykseen vaikuttavat asiat voidaan jakaa kolmeen luokkaan:

1. etäisyys tärkeisiin paikkoihin (työpaikka, kauppa, koulu, liikenneyhteydet)
2. ympäristön käyttö asunnon lähialueella
3. paikallinen julkinen valta (kunta), jonka lainsäädännön piiriin (verotus) asunto kuuluu.

Esimerkiksi merkittävä kiinteistö saattaa nostaa muiden alueella olevien kiinteistöjen arvoa, alueella tehty uudisrakentaminen saattaa nostaa vanhojen asuntojen arvoa tai alueella sijaitseva jätteenpuhdistuslaitos saattaa laskea alueen asuntojen arvoa. (Smith ym. 1988, 38; Olkkonen ym. 1997, 27.)

Julkisen vallan interventioilla on suuri vaikutus asuntomarkkinoihin. Julkisen vallan vaikutus asuntomarkkinoihin on huomattavasti suurempi kuin mitä sen vaikutus muiden hyödykkeiden markkinoihin on. Eri vaikutuskeinoja ovat muun muassa verotus, pääomamarkkinoihin puuttuminen ja säännöstelyt. Vaikutuskeinot voivat olla sekä suoria että epäsuoria. Yleisin suora vaikutuskeino on verotus, kuten kiinteistö- tai varainsiirtovero ja epäsuorasta vaikutuskeinosta esimerkkinä on harjoitettu talouspolitiikka, kuten keväällä 2014 uudestaan puheenaiheeksi noussut asuntolainojen lainakatto. Toisaalta julkisen vallan interventiot voivat myös tukea asuntomarkkinoita esimerkiksi annetun korkotuen muodossa. (Smith ym. 1988, 40; Olkkonen 1997, 28.)

Asunnon ostaminen sitoo ja vaatii paljon pääomaa. Tämä johtuu asunnon suuresta yksikkökoosta ja siitä, että asuntoa ei voi jakaa pienemmiksi kokonaisuuksiksi. Vertailukohtana esimerkiksi julkisella pörssiyhtiöllä on miljoonia samoin oikeuksin liikkeellä olevia osakkeita, joilla käydään kauppaa reaaliajassa julki-

sella markkinapaikalla. Toisin kuin rahoitusmarkkinoille, asuntomarkkinoille ei ole julkista markkinapaikkaa. Julkisen markkinapaikan puuttumiseen vaikuttaa muun muassa jokaisen asunnon ainutlaatuisuus, suuri yksikkökoko ja jakamattomuus. (Olkkonen ym. 1997, 27–29; Oikarinen 2007, 33–34.)

Julkisen markkinapaikan puuttuminen heikentää informaation saatavuutta ja aiheuttaa alhaista likviditeettiä. Heikkoa informaation saatavuutta selittää osaltaan myös asuntojen ainutkertaisuus (heterogeenisuus). Tehokkaiden markkinoiden edellytys on, että informaation saatavuus on helppoa ja laajaa. Asuntomarkkinoilla informaation hankkiminen on aikaa vievää ja vaatii rahaa. Jokaiselta alueelta ja asunnosta pitää kerätä erikseen tietoa asunnon ainutlaatuisesta luonteesta johtuen. Toisaalta kyvyt käyttää hyväksi olemassa olevaa informaatiota vaihtelevat rajusti. Näin ollen ostajan ja myyjän hintanäkemykset voivat poiketa suurestikin toisistaan. Asuntoon joudutaan sitomaan suuri pääoman määrä, joka vähentää markkinoilla toimijoiden määrää. Suuri yksikkökoko, korkeat transaktiokustannukset ja julkisen markkinapaikan puuttuminen tekevät asuntomarkkinoista ohuet, jonka seurauksena asuntojen likviditeetti, rahaksi muutettavuus, on alhainen. (Olkkonen ym. 1997, 28–29; Oikarinen 2007, 33–34.)

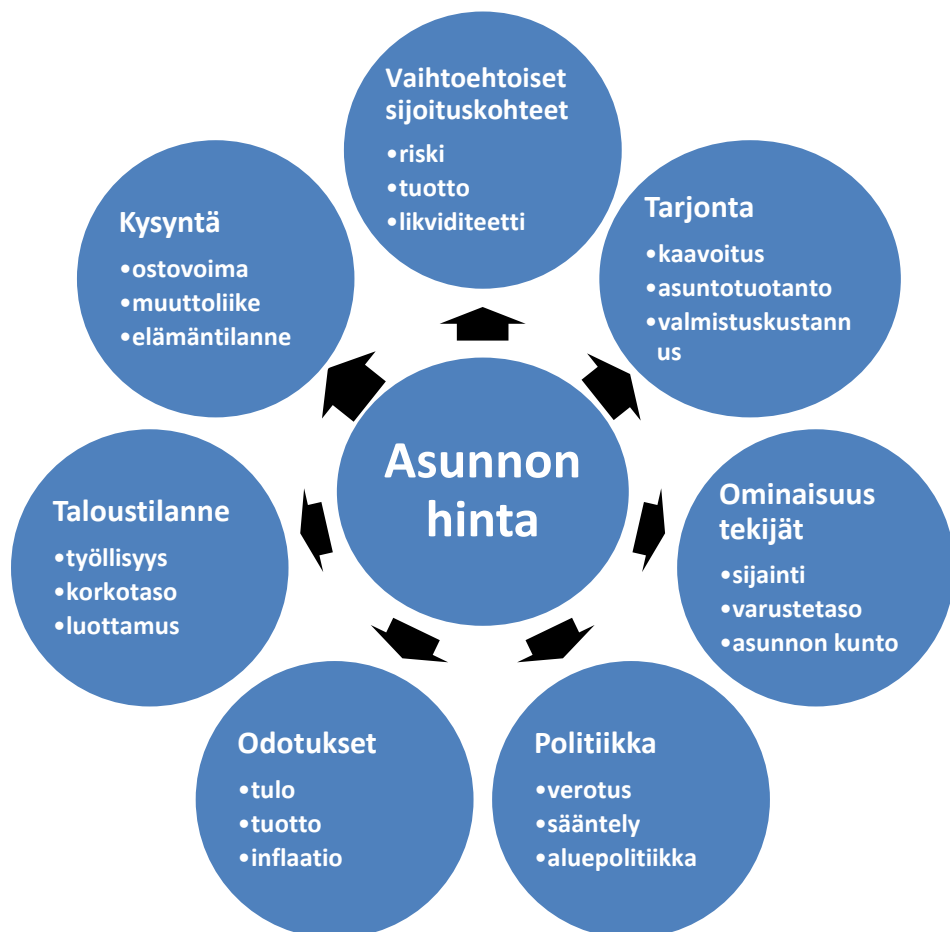
Transaktiokustannukset asuntomarkkinoilla ovat useasti korkeammat kuin (julkisilla) finanssimarkkinoilla. Korkeisiin transaktiokustannuksiin vaikuttaa asuntomarkkinoiden monimutkainen toiminta, korkeat informaation hankintakustannukset ja asuntokauppoihin liittyvä verotus. Asunnon rahaksi muuttaminen vie aikaa epälikvidiyden seurauksena ja asunnon välitys- ja arviointikustannukset ovat kalliita. Lisäksi asunnon vaihtaminen omistusasukkaille tuo muuttokustannuksia. (Olkkonen ym. 1997, 30; Oikarinen 2007, 34.)

2.3 Asunnon hinnan muodostuminen

Asuntojen hinnan muodostumiseen vaikuttaa suuri joukko tekijöitä. Osa näistä tekijöistä on makrotaloudellisia ja ne vaikuttavat asuntojen hintaan samalla tavalla riippumatta siitä, missä päin Suomea asunto sijaitsee. Makrotaloudellisia

tekijöitä ovat esimerkiksi yleinen korkotaso ja inflaatio. Osa asuntojen hintaan vaikuttavista tekijöistä on alueellisia tai paikallisia, esimerkiksi muuttoliike ja aluepolitiikka. Alueellisten tekijöiden vaikutus asuntojen hinnan muodostuksessa on suuri, joten tästä johtuen Suomessa on erillisiä, alueellisia asuntomarkkinoita. Asuntojen hintataso, sen muutokset ja hintaan vaikuttavat tekijät voivat vaihdella rajusti eri alueellisilla asuntomarkkinoilla. (Oikarinen 2007, 15.)

Asunnot ovat hyödykkeitä, joiden hinta ja tuotanto määräytyvät pääomamarkkinoilla (Kuvio 2). Asuntojen hintaan vaikuttaa se, kuinka paljon kotitaloudet ja muut kiinteistösijoittajat ovat halukkaita omistamaan asuntoja ja se, kuinka paljon asuntoja on tarjolla omistettavaksi. Asuntojen hinnat määräytyvät viime kädessä kysynnän ja tarjonnan lain mukaan. (Laakso & Loikkanen 2004, 268.)



Kuvio 2. Asunnon hinnan muodostuminen (Vänskä 2013, 21).

Rahoituksen saatavuus, korkotaso ja työllisyystilanne vaikuttavat olennaisesti asuntomarkkinoiden aktiivisuuteen. Muuttoliike, toimiva kaavoitus ja vuokra-markkinoiden tehokkuus vaikuttavat asuntojen hintoihin. Keskeinen vaikutus kysyntään on kotitalouksien mahdollisuudella ja halukkuudella ostaa asunto kotitalouksien suosimalta asuinalueelta. (Vänskä 2013, 21.) Kysynnän väheneminen ei yleensä ole johtanut hintojen laskuun, vaan vain hintojen nousun hidastumiseen. Tosin poikkeuksiakin on, esimerkiksi vuonna 2008 asuntojen hinnat laskivat yli 7 % (Suomen Pankki 2012.)

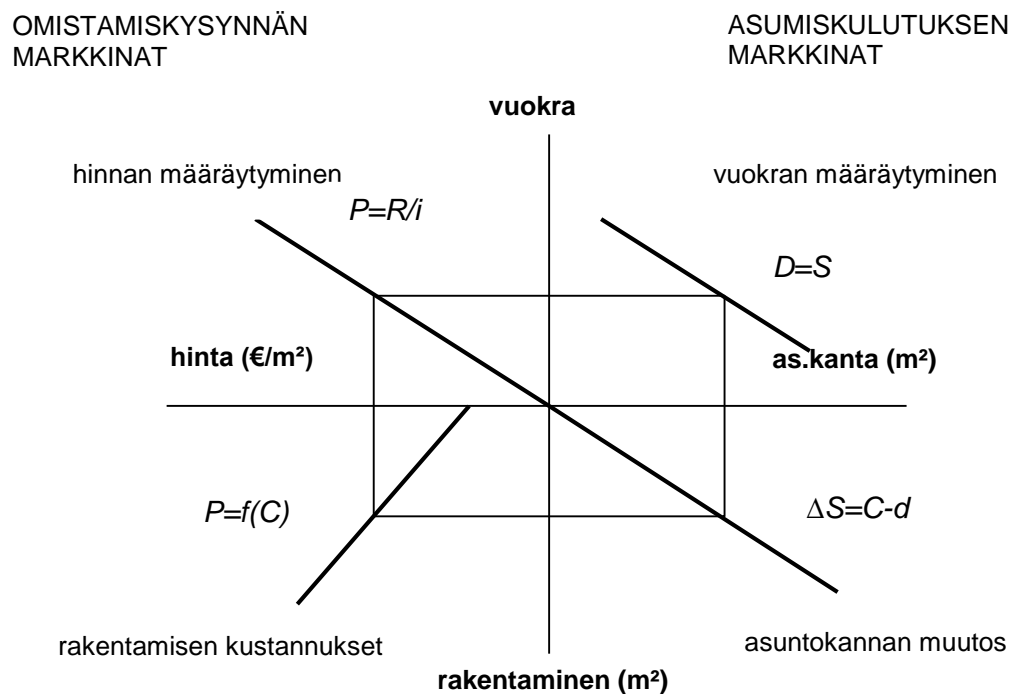
Tarjontapuolella asuntorakentaminen reagoi nopeasti talouden sykleihin hidastaen uudistuotantoa ja tarjontaa. Tarjonnan jäykkyydestä johtuen etenkin pitkällä aikavälillä asuntojen hintakehitys muodostuu joko kotitalouksien tulokehityksestä tai yleisestä inflaatiotasosta. Asunnot ovat myös sijoituskohteita, jolloin vaihtoehtoisten sijoituskohteiden houkuttelevuus vaikuttaa asuntojen hintoihin. Odotukset asuntomarkkinoiden tulevasta kehityksestä indikoivat asuntojen tämänhetkisiä hintoja. Varsinkin lyhyellä aikavälillä poliittiset päätökset, eritoten aluepoliittiset ja verotukselliset päätökset vaikuttavat hintakehitykseen. (Vänskä 2013, 21-22.)

Seuraavaksi esitellään lyhykäisyydessään sekä yksi makrotason että yksi mikrotason teoria asuntojen hintojen muodostumiselle. Tämän opinnäytetyön kannalta tärkeämpi teoria on jälkimmäisenä oleva mikrotason teoria johtuen tutkimusaineistosta ja työn rajallisuudesta, mutta on kuitenkin hyvä ymmärtää miten asuntojen hinnat muodostuvat pitkällä aikavälillä ja kansantalouden tasolla.

Makronäkökulma

Asuntojen hintojen muodostumista pitkällä aikavälillä voidaan kuvata DiPasqualen ja Wheatonin (1992) esittämän neljän kvadrantin mallin avulla. Se on yksinkertainen ja teoreettinen kehys, joka koostuu neljästä muuttujasta: asuntojen vuokrasta ja hinnasta, asuntotuotannosta ja asuntokannasta. Neljän kvadrantin malli pyrkii kuvaamaan, millä tavoin edellä mainitut muuttujat vaikuttavat toisiinsa.

DiPasqualen ja Wheatonin (1992) esittelemä neljän kvadrantin malli on esitetty kuviossa 3. Se näyttää, miten asuntojen vuokrat, asuntokanta, rakentaminen ja asuntojen hinnat vaikuttavat toisiinsa. Pystyakseli jakaa asuntomarkkinat kahtia, vasemman puoleiseen asuntokannan omistamiskysyntään ja oikeanpuoleiseen asuntokannan kulutuskysyntään. Kuvion keskellä oleva suorakulmio kuvastaa asuntomarkkinoiden tasapainotilaa (E) pitkällä aikavälillä. Lisäksi kuvion pysty- ja vaaka-akselit on jaettu kahteen osaan. Pystyakselin ylempi osa kuvaa vuokratasoa (€/m²) ja alempi osa rakentamista (m²). Vaaka-akselin oikea puoli on asuntokanta (m²) ja vasen puoli kuvaa hintatasoa (€/m²).



Kuvio 3. Neljän kvadrantin malli (DiPasquale & Wheaton 1992).

Kuvion oikea yläkulma kuvaa vuokratason määräytymistä, joka syntyy asumiskulutuksen kysynnästä (D) ja olemassa olevasta asuntokannasta (S). Kysyntään vaikuttavat muun muassa nettovuokrataso, kotitalouksien tulotaso ja kotitalouksien määrä. Markkinoiden tasapainotilassa kysynnän on oltava yhtä suuri

kuin tarjonnan ($D=S$). Oikealle laskeva viiva kuvaa asumiskulutuksen riippuvuutta vuokratasosta, kuinka paljon ollaan valmiita kuluttamaan asumistilaa (m^2) milläkin vuokratasolla ($€/m^2$). Kysyntä voi nousta lisääntyneiden kotitalouksien määrän seurauksena, jolloin lyhyen aikavälin erittäin joustamaton tarjonta saa aikaan vuokratason nousun. Pitkällä aikavälillä asuntokanta kuitenkin sopeutuu muuttuneeseen kysyntään ja markkinat palaavat tasapainotilaan. (DiPasquale & Wheaton 1992, 187.)

Kuvion vasen yläkulma kuvaa asuntojen hintojen määräytymistä. Origosta vasemmalle nouseva viiva (R/i) kuvastaa vuokrien ja asuntojen hintojen suhdetta, jossa on otettu huomioon asunnonomistajien tuottovaatimus (i). Yleisesti ottaen tuottovaatimus koostuu neljästä tekijästä: korkotasosta, odotetusta vuokrien noususta, riskistä liittyen vuokrista saatavaan kassavirtaan ja asuntomarkkinoiden ja -lainojen verokohtelusta. Tuottovaatimus yhdessä nettovuokran (R) kanssa määrittää asuntojen hinnan. Yhteys voidaan matemaattisesti muotoilla seuraavaksi:

$$P = \frac{R}{i}$$

Yhtälöstä voidaan päätellä, että mitä korkeampi tuottovaatimus sitä alhaisempi on asuntojen hinta (P). Toisaalta nettovuokran laskiessa laskee myös asuntojen hinta. Tasapainotila vuokrien ja hintojen välillä vallitsee silloin, kun tulevaisuudessa saatavien vuokrien ($€/m^2$) diskontattu nykyarvo on yhtä suuri kuin asuntojen hinnat ($€/m^2$), tuottovaatimuksen ollessa nettovuokran diskonttaustekijä. (DiPasquale & Wheaton 1992, 187.)

Kolmas neljännes, vasen alakulma, kuvaa uusien asuntojen rakentamisen määrää. Lounaaseen osoittava tuotantokustannuskäyrä ($f(C)$) kuvaa uuden asunnon rakentamisen yksikkökustannuksia. Rakentamisen yksikkökustannukset kasvavat rakentamisen määrän (C) kasvaessa, oletuksena, että kasvanut rakennustuotanto vaikuttaa maan hintaan, rakennusmateriaalien hintaan ja rakennusalan palkkakustannuksiin. Tuotantokustannuksia kuvaava käyrä ei lähde origosta, vaan asuntojen hintojen tulee olla tietyllä minimitasolla ennen kuin vähäinäkään uudistuotanto voi alkaa. Tuotantokustannuskäyrä on sitä lähempänä vaa-

katasoa mitä joustamattomampi tarjonta on. Joustamattomuutta aiheuttaa esimerkiksi maaperän niukkuus. Asuntomarkkinoiden tasapainotilassa uudisrakentamisen määrä on tasolla, jossa asuntojen hinnat vastaavat uudisrakentamisen kokonaiskustannuksia ($P=f(C)$). (DiPasquale & Wheaton 1992, 188–189; Laakso & Loikkanen 2004, 270.)

Kuvion oikeanpuoleinen alakulma kuvaa pitkän aikavälin asuntokantaa. Vuotuinen uudisrakentaminen muuntuu pitkän ajan asuntokannaksi. Asuntokannasta myös poistuu vanhoja rakennuksia. Asuntokannan vuotuinen muutos (ΔS) on yhtä suuri kuin uudisrakentaminen (C), josta on vähennetty poistot (d). Viiva, joka lähtee origosta kaakkoon kuvaa asuntotuotannon ja asuntokannan välistä suhdetta. Funktio ($\Delta S=C-d$) lähtee siitä oletuksesta, että tasapainotilassa rakentaminen kattaa syntyneen poistuman, jotta asuntokannan koko pysyisi vakaana. DiPasquale ja Wheaton (1992, 189.) kuitenkin toteavat, että tasapainotilan säilyminen edellyttäisi, että rakentamisen taso olisi samalla tasolla loputtomiin, jota ei voida pitää kovin realistisena.

Asuntomarkkinoiden perusriippuvuuksissa lähtökohtana on lähes kiinteä asuntokanta lyhyellä aikavälillä. Asumiskulutuksen markkinat määräävät kysynnän ja tarjonnan kautta vuokratason. Asuntojen pääomamarkkinoilla vuokrataso määrää asuntojen hinnat. Asuntojen hinnat puolestaan määräävät rakentamisen määrän, joka yhdessä poistuman kanssa määrää asuntokannan koon. Kun asuntokannan koko alku- ja lopputilanteessa on sama, ovat yhdistetyt asumiskulutuserkinat ja (asunto) pääomamarkkinat tasapainossa. Mikäli lopputilanteen asuntokanta on pienempi kuin alkutilanteen, tulee vuokrien, hintojen ja rakentamisen nousta, jotta markkinat saavuttavat tasapainon. Lopputilanteen asuntokannan ollessa alkutilannetta suurempi ilmiö on päinvastainen. Asuntomarkkinoilla on jokseenkin normaalia, että markkinat eivät ole tasapainossa, vaan sekä kysyntä että tarjonta muuttuvat erilaisten tekijöiden vaikutuksen seurauksena. Neljän kvadrantin malli toimii hyvin kuvatessa ainoastaan pitkän aikavälin tasapainoa, eikä sovellu hyvin kuvaamaan lyhyen aikavälin muutoksia. (DiPasquale & Wheaton 1992, 189; Laakso & Loikkanen 2004, 271.)

Mikronäkökulma

Asuntojen hintojen muodostumista käsittelevät teoriat perustuvat usein asunnon arvon määrittämiseen. Esimerkiksi hedonisten hintojen teoria perustuu asunnon arvon määrittämiseen mikronäkökulmasta. (Vänskä 2013, 22.) Hedonisten hintojen teoriassa asunto nähdään moniulotteisena heterogeenisenä ”ominaisuuskorina”, johon kuuluu asunnon rakenteellisia ja laadullisia ominaisuuksia, kuten esimerkiksi asunnon kunto (rakennusvuosi) ja koko, parveke, sauna, ja hissi. Lisäksi ominaisuuskoriin kuuluu asunnon sijaintiin ja asuinalueeseen liittyviä ominaisuuksia, esimerkiksi kaupungin keskustan ja muiden keskusten saavutettavuus ja lähiympäristön hyvät ja huonot puolet. Edellä mainittuja ominaisuuksia ei kuitenkaan voida ostaa markkinoilta yksittäin, vaan asunnot myydään ominaisuuksien summana yhdellä markkinahinnalla. (Laakso & Loikkanen 2004, 257.)

Hedonisten hintojen teorian perusidea on, että markkinat paljastavat epäsuorasti asunnon hintafunktion, sillä jokaiselle asunnon ominaisuustekijälle voidaan johtaa epäsuorasti hinta ja näiden ominaisuustekijöiden hintojen summana saadaan asunnon hintafunktio. Asumisen eri ominaisuuksilla on vaikutusta asunnon hintaan siksi, että kotitaloudet arvostavat niitä eri tavalla ja toiseksi, koska eri ominaisuuksin varustettujen asuntojen tarjonta (vanha rakennuskanta tai uus-tuotanto) vaihtelee niiden kysyntään nähden. (Laakso & Loikkanen 2004, 257.)

Kotitaloudet paljastavat asumisarvostuksensa ja -mieltymyksensä valitessaan tietyn ominaisuuksin varustetun asunnon ja maksaessaan siitä tietyn hinnan. Asuntojen hintojen vaihtelu suhteessa eri ominaisuuksin varustettuihin asuntoihin kertoo epäsuorasti siitä, miten kotitaloudet arvostavat eri ominaisuuksia. (Laakso & Loikkanen 2004, 257.) Seuraavat tulokset ominaisuuksien arvostuksesta perustuvat Laakson (1997) tutkimukseen (ks. Laakso & Loikkanen 2004, 258–259).

Asunnon ikä vaikuttaa asunnon hintaan U-kirjaimen tyyliisesti. Asunnon hinta laskee 50–60 ikävuoteen saakka, jonka jälkeen hinta kohoaa asunnon iän kasvaessa. Asuinalueen laadulla ja ympäristöllä on selviä vaikutuksia asunnonvalintaan ja hinnoitteluun. Hintaan negatiivisesti vaikuttavia tekijöitä ovat melu,

ilmansaasteet, häiriöt ja lähialueen turvattomuus. Toisaalta Laakson (1997) tutkimuksen perusteella merenrannan läheisyydellä on hintaa nostava vaikutus. Asuinalueen palvelutasolla on merkitystä etenkin jos se on todella hyvä. Hyvät kaupalliset palvelut ovat tärkeimpiä, sen sijaan julkisten palveluiden merkitys on pienempi. Mahdollisuus hyviin ja monipuolisiin asuinalueen palveluihin on käytännössä vain kaupunkimaisilla asuinalueilla. Asuinalueen sosiaalisella statuksella eli sillä kenen seurassa asutaan, on erittäin tärkeä merkitys kotitalouksille ja tämä heijastuu asunnon hintaan. Köyhät ja työttömät edustavat negatiivista ulkoisvaikutusta alueen sosiaaliseen arvostukseen. Kaupungin keskustalla on vahva asema työpaikka- ja palvelukeskuksena, joten sen saavutettavuudella on suuri vaikutus asuntomarkkinoilla. Keskustaetäisyyden kasvaessa asunnon hinta laskee jyrkästi. Aluekeskukset ovat kuitenkin kehittyneet jo niin pitkälle, että niidenkin saavutettavuus on tärkeä asia etenkin pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoilla. (Laakso 1997; Laakso & Loikkanen 2004, 258–259.)

Makro- ja mikrotason asunnon arvon määrittämiseen liittyvien teorioiden lisäksi on hyvä todeta, että asuntomarkkinoilla toimii ostajien ja myyjien lisäksi kolmas taho, kiinteistönvälittäjät, joiden välityksellä suurin osa asuntokaupoista toteutuu. Tästä johtuen asunnon hintaan vaikuttaa myös kiinteistönvälittäjien toiminta ja arvio asunnon hinnasta. Yleisimmät kiinteistönvälittäjien käyttämät asunnon hinnan arviointimenetelmät ovat kauppa-arvomenetelmä, tuottoarvomenetelmä ja kustannusarvomenetelmä. Eri menetelmät poikkeavat toisistaan ja eri menetelmien käyttö voi johtaa selvästikin erilaisiin lopputuloksiin. Yleisin asuinhuoneiston arviointimenetelmä on kauppa-arvomenetelmä. Siinä arvioitavaa kohdetta verrataan vastaavien kohteiden toteutuneisiin kauppahintoihin. Menetelmän etuna on se, että arvio perustuu jo tapahtuneisiin kauppoihin. Ongelmana menetelmässä on se, että ovatko toteutuneet kaupat vertailukelpoisia ja riittävän edustavia ja vallitseva markkinatilanne sama, jotta voidaan tehdä ”oikea” arvio asunnon hinnasta. (Kasso 2005, 695–696.)

3 FRAGMENTOITUNEIDEN ASUNTOMARKKINOIDEN VAIKUTUS ASUNTOJEN HINTAAN

Seuraavaksi tutkimuksessa analysoidaan Turussa tapahtuneita asuntokauppoja kerrostalohuoneistojen osalta viimeisen 12 kuukauden ajalta (16.4.2013–15.4.2014). Tapahtuneiden kauppojen analysoinnin tavoitteena on selvittää, onko Turussa havaittavissa alueellistuneita asuntomarkkinoita. Tutkimus toteutetaan kvantitatiivisena tutkimuksena käyttämällä hyväksi tilastollisia menetelmiä.

Empiirisen osan aineisto koostuu ympäristöministeriön ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tarjoamasta aineistosta, jonka tiedot tuottaa Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto (KVKL) yhteistyösopimuksen perusteella. Lisäksi tutkimuksessa on käytetty Etuovi.com -sivuston tarjoamaa aineistoa.

Tutkimuksen rajallisen koon vuoksi empiirinen osa rajataan vain kerrostalohuoneistoja koskeviin asuntokauppoihin. Lisäksi tutkittavien asuntojen ulkopuolelle jäävät neljän huoneen tai sitä suurempien asuntojen kaupat, sillä niissä toteutuneiden asuntokauppojen määrä viimeisen 12 kuukauden aikana ei ole riittävän suuri, jotta saataisiin tarpeeksi edustavia ja luotettavia tuloksia.

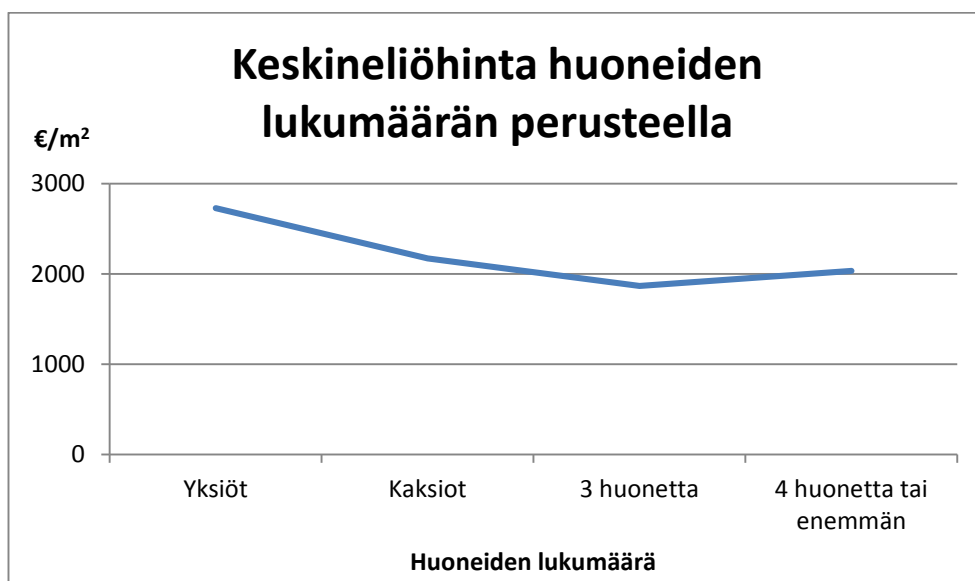
Taulukosta 1 käyvät ilmi Turussa viimeisen 12 kuukauden aikana toteutuneet kerrostalohuoneistojen asuntokaupat. Toteutuneet kaupat on lajiteltu asunnon huoneiden lukumäärän perusteella.

Taulukko 1. Turussa viimeisen 12 kuukauden aikana myydyt kerrostalohuoneistot.

Turussa viimeisen 12kk aikana myydyt asunnot					
	Yksiöt	Kaksiot	3 huonetta	4 huonetta tai enemmän	Yhteensä
Myydyt asunnot	146	351	232	79	808
Suhteellinen osuus	18 %	43 %	29 %	10 %	100 %

Suurimman osan, melkein puolet myydyistä asunnoista muodostavat kaksiot. Myydyistä asunnoista pienimmän osuuden muodostavat 4 huonetta tai sitä suuremmat asunnot. Huomioitavaa on kuitenkin, että toteutunut asuntokauppamäärä ei sisällä kaikkia Turussa viimeisen vuoden aikana tehtyjä kerrostalohuoneistojen kauppvoja, vaan luvusta puuttuvat muun muassa ilman välittäjää tehdyt asuntokaupat.

Kuviossa 4 on esitetty asunnon huoneiden lukumäärän ja neliöhinnan välistä yhteyttä. Kuvion perusteella asunnon huoneiden lukumäärällä on vaikutusta asunnon neliöhintaan. Korkein neliöhinta on yksiöissä, jonka jälkeen se laskee reilusti kaksioiden kohdalla ja jatkaa laskua edelleen kolmioiden kohdalla. Neliöhinta kuitenkin nousee lähelle kaksioiden tasoa neljän huoneen tai sitä suurempien asuntojen kohdalla.



Kuvio 4. Neliöhinta huoneiden lukumäärän perusteella.

3.1 Yksiöt

Turussa myytiin viimeisen vuoden aikana yhteensä 146 yksiötä, joiden osuus kaikista myydyistä kerrostalohuoneistoista oli noin 18 %. Kun myytyjä yksiöitä tarkastellaan sijainnin perusteella, niin ainoastaan Hirvensalo-Kaksikerran suur-

alueella ei ollut yhtään myytyä yksiötä. Toisaalta Maaria-Paattisen suuralueella oli vain yksi myyty yksiö. Selkeästi suurin osa, vajaat 60 %:a myydyistä yksiöistä oli Keskustan suuralueella. Hirvensalo-Kaksikerran ja Maaria-Paattisen suuralueet koostuvat pääosin omakoti- ja rivitaloista, kun taas Keskustan suuralueesta on yli 85 %:a kerrostaloasuntoja (Turun kaupunki 2011).

Taulukko 2. Myytyt yksiöt Turun suuralueittain.

	Myydyt yksiöt	%-osuus
1 Keskusta	85	58,2 %
2 Hirvensalo-Kaksikerta	0	0,0 %
3 Skanssi-Uittamo	17	11,6 %
4 Varissuo-Lauste	5	3,4 %
5 Nummi-Halinen	7	4,8 %
6 Runosmäki-Raunistula	7	4,8 %
7 Länsikeskus	21	14,4 %
8 Pansio-Jyrkkälä	3	2,1 %
9 Maaria-Paattinen	1	0,7 %
Yhteensä	146	100,0 %

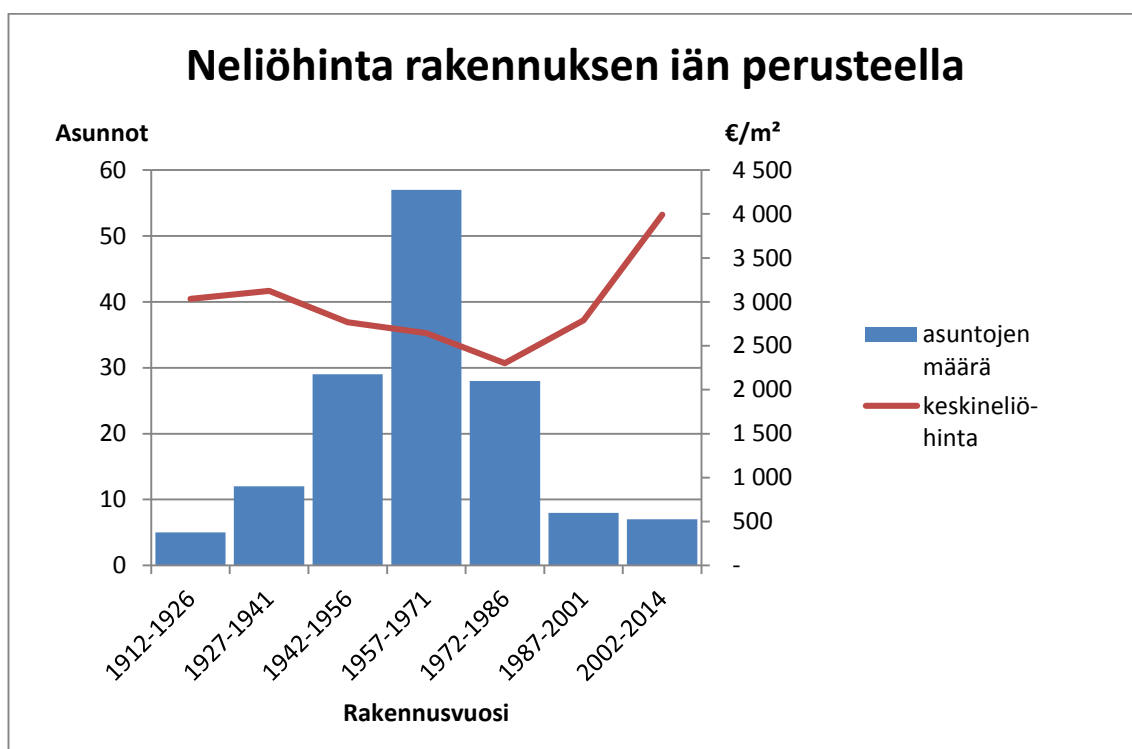
Turussa myydyin yksiön keskineliöhinta viimeisen vuoden aikana on ollut 2729 €/m². Kallein neliöhinta on ollut 4878 €/m² ja halvimmillaan yhdestä neliömetristä on joutunut maksamaan 955 €/m², jolloin kalleimman ja halvimmän neliömetrin välinen hintaero on ollut 3923 €. Koska kalleimman ja halvimmän neliömetrin välinen erotus on näin suuri, tulee yksiöitä tarkastella yksityiskohtaisemmin, jotta voidaan ymmärtää, mitkä asiat selittävät suurta hajontaa neliöhinnassa.

Taulukko 3. Tilastotietoja myydyistä yksiöistä.

	€/m²	Rakennusvuosi
Keskiarvo	2729	1963
Mediaani	2779	1962
Maksimi	4878	2014

Minimi	955	1912
Vaihteluväli	3923	102

Kuviossa 5 yksiöiden neliöhintoja on tarkasteltu asuntorakennuksen iän perusteella sisältäen epäsuorasti myös asunnon kunnon. Yksiöt on jaoteltu seitsemään eri luokkaan asunnon rakennusvuoden perusteella. Luokkien määrä ja luokkavälien pituus on määritetty tilastollisia menetelmiä käyttäen. Luokittelun olisi voinut toteuttaa usealla vaihtoehtoisella tavalla ja eri luokkamäärillä. (Holopainen & Pulkkinen 2013, 46–51.) Kuviossa 5 olevat neliöhinnat ovat jokaisessa luokassa sen luokan asuntojen neliöhintojen keskiarvo.



Kuvio 5. Yksiöiden keskineliöhinta rakennusvuoden perusteella.

Kuviosta ilmenee, että rakennusvuoden ollessa 1941 tai sitä ennen on myydessä yksiössä keskineliöhinta ollut 3000 euroa tai enemmän. 2000-luvulla rakennettujen yksiöiden keskineliöhinta on puolestaan ollut lähellä 4000 euroa. Mikäli asunto on rakennettu 60-luvun loppupuolella, 70-luvulla tai 80-luvun alkupuolella, on myydyin yksiön keskineliöhinta ollut alle Turun keskineliöhinnan. Toisaalta

suurin osa myydyistä yksiöistä mahtuu rakennusvuoden perusteella vuosien 1960 ja 1980 väliin. Kuvion perusteella rakennusvuodella on vaikutusta yksiön neliöhintaan.

Jotta voidaan selvittää, onko Turussa havaittavissa alueellistuneita kiinteistömarkkinoita, pitää viimeisen 12 kuukauden aikana myydyt yksiöt lajitella sijainnin perusteella. Yksiöt on lajiteltu sijainnin perusteella viiteen luokkaan seuraavasti: Keskusta, itäinen keskusta, keskustan laita-alueet, lähiöt 1 ja lähiöt 2. Sijainnin lajitteluperusteena on käytetty postinumeroalueita, kaupunginosia ja etäisyyttä Turun keskustasta. Aluejaon jokainen alue pyrittiin saamaan selkeäksi, että alue edustaisi mahdollisimman tarkasti sen sisällä olevia alueita. Alueiden lajittelussa päädyttiin viiteen luokkaan, sillä tarkempi aluekohtainen lajittelu olisi johtanut liian vähäisiin havaintoihin muissa alueissa kuin keskustan alueissa johtaen kyseenalaisiin johtopäätöksiin. Tarkemmat tiedot lajittelusta on liitteessä 1. Seuraavassa taulukossa myydyt yksiöt on lajiteltu edellä mainittuihin viiteen luokkaan ja jokaiselta alueelta on laskettu keskineliöhinta.

Taulukko 4. Yksiöiden keskineliöhinnat alueittain.

Alue	keski €/m ²
Keskusta	3144
Itäinen keskusta	3290
Keskustan laita-alue	2437
Lähiöt 1	2119
Lähiöt 2	1438
Turku	2729

Keskustan ja itäisen keskustan alueilla keskineliöhinta on yli 3000 € ja yli koko Turussa myytyjen yksiöiden keskineliöhinnan. Keskustan laita-alueella keskineliöhinta on hieman alle Turun kokonaiskeskiarvon. Lähiöissä myytyjen yksiöiden keskineliöhinta on huomattavasti alle koko Turun yksiöiden keskineliöhinnan ja Lähiöt 2 -alueella keskineliöhinta on alle 1500 euroa. Vertailtaessa kalleimman

ja halvimman alueen välistä keskineliöhintaa on niiden välissä eroa lähes 1900 €/m².

Seuraavaksi yksiöiden vertailussa on sijainnillisten perusteiden lisäksi otettu huomioon asunnon rakennusvuosi. Rakennusvuoden perusteella yksiöt on lajiteltu seuraavassa taulukossa kuuteen luokkaan. Luokkajako on sama kuin kuviossa 5, jossa tarkasteltiin keskineliöhinnan ja rakennusvuoden suhdetta, sillä erotuksella, että ensimmäiset kaksi luokkaa on yhdistetty, jotta ei tulisi yhden havainnon luokkia. Luokista voidaan ajatella, että ensimmäinen luokka (1912–1941) edustaa keskustan vanhoja kivitaloja, ns. arvokiinteistöjä. Seuraavien kolmen luokan voidaan ajatella edustavan rakennuksia, jotka ovat jo läpikäyneet suuret peruskorjaukset, niitä odottaa lähitulevaisuudessa suuret peruskorjaukset tai ne edustavat isoja lähiöitä. Toiseksi viimeisen luokan (1987–2001) voidaan nähdä edustavan 90-luvun alun ”nopeaa” rakentamista. Viimeisimmässä luokassa on vuoden 2002 tai sen jälkeen rakennetut ns. yksilöllisemmät uudisrakennukset ja aivan uudet rakennukset.

Taulukko 5. Yksiöiden keskineliöhinnat alueittain rakennusvuoden perusteella.

Alue	Yksiöiden keski €/m ² alueittain rakennusvuoden perusteella						Yhteensä
	1912-1941	1942-1956	1957-1971	1972-1986	1987-2001	2002-2014	
Keskusta	3125	3081	2851	3347	3674	4572	3144
Itäinen keskusta	3280	2958	3111	4125	3099	4368	3290
Keskustan laita-alue	1722	2319	2472	2078	2197	3291	2437
Lähiöt 1	-	-	1950	2196	-	-	2119
Lähiöt 2	-	955	1662	1442	-	-	1438
Turku	3097	2769	2643	2303	2792	3994	2729

Edellä olevan taulukon perusteella voidaan todeta, että molempien keskustojen alueilla yksiöiden keskineliöhinnat ovat jokaisessa rakennusvuosiluokassa selvästi korkeammalla ja erillään muista Turun alueista. Aiemmin kuviossa 5 esiintynyt V-kirjain yksiöiden kohdalla, jotka on rakennettu vuosien 1972–1986 välissä, toteutuu alueellisesti vain keskustan laita-alueen ja lähiöt 2-alueen kohdalla,

joskin lähiöt 1-alueen kohdalla keskineliöhinnat ovat lähes samat luokkien 1957–1971 ja 1972–1986 kohdalla. Kaikkien yksiöiden kohdalla esiintynyttä V-kirjainta selittää suurelta osin se, että vuosien 1972–1986 aikana rakennetuista ja viimeisen vuoden aikana myydyistä asunnoista suurin osa sijaitsee lähiöiden alueilla tai keskustan laita-alueella, jolloin sen painoarvo näkyy yksiöiden rakennusvuosikohtaisessa kokonaiskeskiarvossa.

3.2 Kaksiot

Viimeisen 12 kuukauden aikana Turussa myydyistä kerrostalohuoneistoista selkeästi suurimman osan muodostivat kaksiot, joiden osuus kokonaisymyynnistä oli hieman alle 50 %. Taulukossa 6 myydyt kaksiot on jaettu Turun suuralueiden perusteella yhdeksään eri alueeseen.

Taulukko 6. Myydyt kaksiot Turun suuralueittain.

	Myydyt kaksiot	%-osuus
1 Keskusta	156	44,4 %
2 Hirvensalo-Kakskerta	0	0,0 %
3 Skanssi-Uittamo	68	19,4 %
4 Varissuo-Lauste	29	8,3 %
5 Nummi-Halinen	19	5,4 %
6 Runosmäki-Raunistula	32	9,1 %
7 Länsikeskus	29	8,3 %
8 Pansio-Jyrkkälä	17	4,8 %
9 Maaria-Paattinen	1	0,3 %
Yhteensä	351	100,0 %

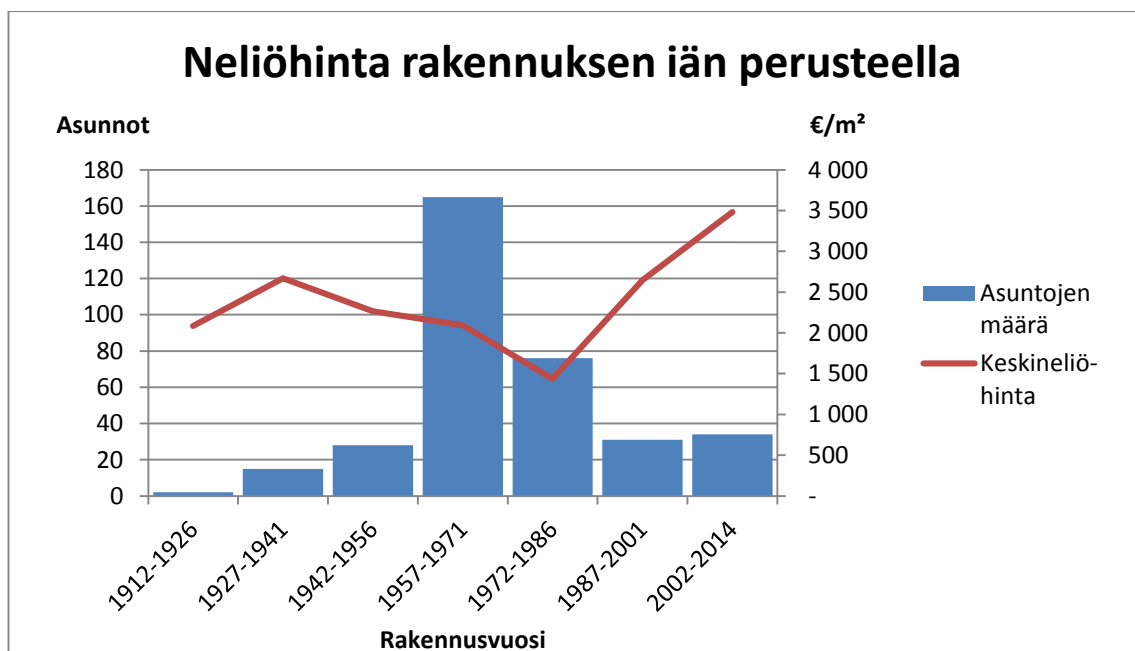
Selkeästi suurin osa myydyistä kaksioista oli Keskustan suuralueella, mutta toisin kuin yksiöiden kohdalla, niin kaksioiden kohdalla keskustan alueen osuus on alle 50 %:a kaikista myydyistä asunnoista. Tämän seurauksena muiden alueiden suhteellinen osuus, pois lukien Hirvensalo-Kakskerran ja Maaria-Paattisen suuralueet, on selkeästi suurempi kaksioiden kohdalla.

Taulukko 7. Tilastotietoja myydyistä kaksioista.

	€/m ²	Rakennusvuosi
Keskiarvo	2172	1971
Mediaani	2084	1968
Maksimi	5744	2014
Minimi	786	1912
Vaihteluväli	4958	102

Edellä olevasta taulukosta käyvät ilmi Turussa viimeisen 12 kuukauden aikana myytyjen kaksioiden osalta muun muassa keskineliöhinta sekä kallein ja halvin neliömetri. Huomionarvoista taulukon tiedoista on kalleimman ja halvimman neliömetrin välinen hintaero, joka on lähes 5000 euroa.

Seuraavaksi kaksioiden neliöhintoja on tarkasteltu asuntorakennuksen iän perusteella. Kaksiot on jaoteltu seitsemään luokkaan asunnon rakennusvuoden perusteella. Luokkien määrän ja luokkavälien pituus on määritelty tilastollisia menetelmiä käyttäen. Neliöhinnat ovat jokaisessa luokassa sen luokan asuntojen neliöhintojen keskiarvo.



Kuvio 6. Kaksioiden keskineliöhinta rakennusvuoden perusteella.

Kuviosta ilmenee, että kaksioden kohdalla keskineliöhinta käyttäytyy samalla tavalla kuin yksiöidenkin kohdalla, poikkeuksena se, että ennen vuotta 1927 valmistuneiden asuntojen keskineliöhinta on alle kaksioden neliöhinnan keskiarvon, mutta myytyjä asuntoja on vain kaksi. 2000-luvulla rakennettujen kaksioden keskineliöhinta on lähes 3500 euroa ja 80-luvun lopulla tai ennen 2000-lukua rakennettujen asuntojen keskineliöhinta on lisäksi yli kaksioden keskiarvon. Ainoastaan vuosien 1972-1986 välissä rakennettujen asuntojen keskineliöhinta on reilusti alle kokonaiskeskiarvon.

Alueellisen kiinteistömarkkinan havaitsemiseksi tulee kaksioita tarkastella sijainnin perusteella. Kaksiot on lajiteltu sijainnin perusteella samalla tavalla viiteen luokkaan kuin yksiöt: Keskusta, itäinen keskusta, keskustan laita-alueet ja lähiöt 1 ja 2. Yksityiskohtaisemmat tiedot lajittelusta on liitteessä 1.

Taulukko 8. Kaksioden keskineliöhinnat alueittain.

Alue	keski €/m ²
Keskusta	2708
Itäinen keskusta	2741
Keskustan laita-alue	2249
Lähiöt 1	1614
Lähiöt 2	1215
Turku	2172

Keskustan ja itäisen keskustan alueilla kaksioden keskineliöhinta on yli koko Turun keskiarvon. Keskustan laita-alueilla kaksioden keskineliöhinta on Turun keskineliöhinnan tasolla ja lähiöt 1 ja 2-alueiden kohdalla ollaan alle keskiarvon. Vertailtaessa itäisen keskustan ja lähiöt 2-alueen välistä keskineliöhintaeroa, on niiden välissä eroa yli 1500 €/m². Alueellinen keskineliöhinta näyttää käyttäytyvän samalla tavalla sekä yksiöiden että kaksioden kohdalla sillä erotuksella, että yksiöiden kohdalla alueiden väliset erot olivat suurempia.

Taulukossa 9 on yhdistetty kaksi edellä mitattua tekijää. Sijainnin lisäksi asunnon rakennusvuosi on otettu huomioon kaksioden tarkastelussa. Sijaintitekijöi-

den jälkeen kaksiot on jaettu rakennusvuoden perusteella kuuteen ryhmään. Perusteet rakennusvuosijaolle on samat kuin yksiöiden kohdalla.

Taulukko 9. Kaksioiden keskineliöhinnat alueittain rakennusvuoden perusteella.

Alue	Kaksioiden keski €/m ² alueittain rakennusvuoden perusteella						
	1912-1941	1942-1956	1957-1971	1972-1986	1987-2001	2002-2014	Yhteensä
Keskusta	2663	2467	2528	2649	3617	3903	2708
Itäinen keskusta	2957	2431	2541	3303	2950	4103	2741
Keskustan laita-alue	2067	1872	1843	1830	2556	3171	2249
Lähiöt 1	-	-	1606	1621	-	-	1620
Lähiöt 2	-	-	1306	1169	1278	-	1215
Turku	2599	2266	2092	1436	2645	3480	2172

Kuten yksiöiden niin kaksioidenkin kohdalla molemmilla keskustan alueilla myytyjen asuntojen keskineliöhinnat ovat erillään muista Turun alueista riippumatta rakennusvuodesta. Kaikkien kaksioiden kohdalla esiintynyt V-kirjain rakennusvuosien 1972-1986 kohdalla toteutuu alueellisesti keskustan laita-alueen ja lähiöt 2-alueen kohdalla ja lähiöt 1-alueella keskineliöhinta on lähes sama kahden havaintoja sisältävän rakennusvuosiluokan välillä. Kaikkien kaksioiden kohdalla esiintynyttä selvää V-kirjainta rakennusvuosien 1972-1986 kohdalla selittää osaltaan se, että lähiöalueiden mydyt asunnot on rakennettu lähes kokonaan vuosien 1957-1971 ja 1972-1986 aikana.

3.3 Kolmiot

Vajaan kolmasosan viimeisen 12 kuukauden aikana Turussa myydyistä asunnoista muodostavat kolmiot. Turun suuraluekohtaisesti tarkasteltuna ainoastaan Hirvensalo-Kakskerran pientalovaltaisella alueella ei myyty yhtään kolmiota. Maaria-Paattisen niin ikään pientalovaltaisella alueella myytiin vain pari kolmiota ja Pansio-Jyrkkälän kerrostalovaltaisella suuralueella vain yksi asunto enemmän. Kun yksiöiden ja kaksioiden kohdalla Keskustan suuralueen osuus myy-

dyistä asunnoista on ollut selkeästi suurin, niin kolmioiden kohdalla Keskustan ja Skanssi-Uittamon suuralueilla on myyty lähes saman verran kolmioita.

Taulukko 10. Myytyt kolmiot Turun suuralueittain.

	Myytyt kolmiot	%-osuus
1 Keskusta	76	32,8 %
2 Hirvensalo-Kakskerta	0	0,0 %
3 Skanssi-Uittamo	66	28,4 %
4 Varissuo-Lauste	20	8,6 %
5 Nummi-Halinen	14	6,0 %
6 Runosmäki-Raunistula	28	12,1 %
7 Länsikeskus	23	9,9 %
8 Pansio-Jyrkkälä	3	1,3 %
9 Maaria-Paattinen	2	0,9 %
Yhteensä	232	100,0 %

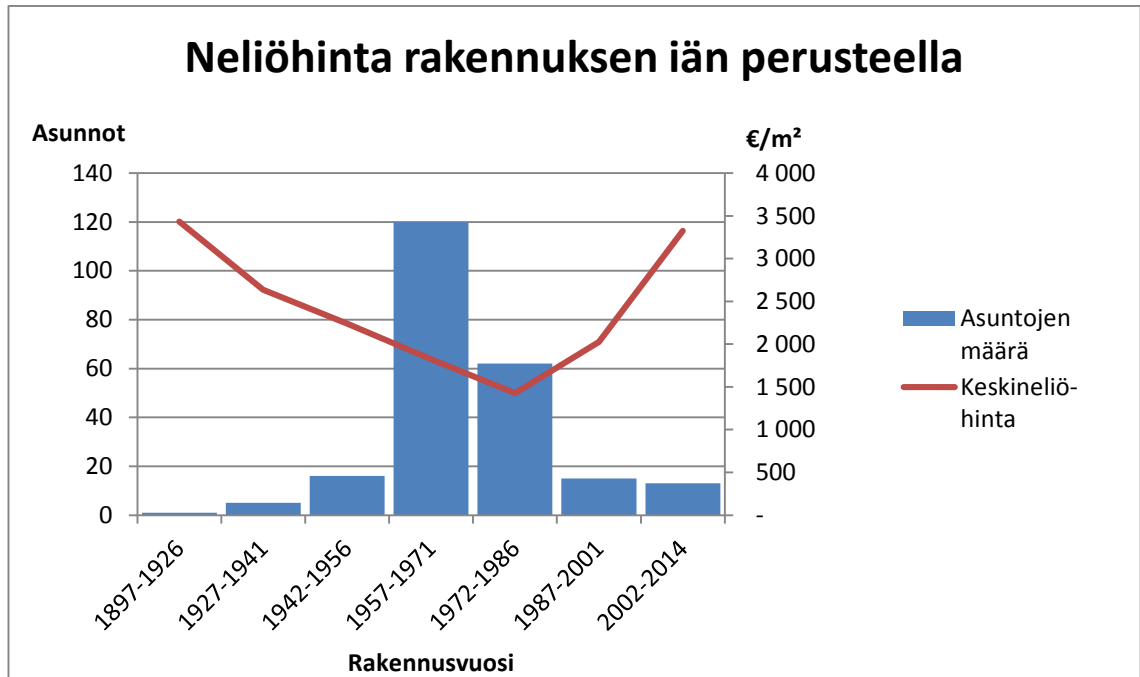
Seuraavasta taulukosta käy ilmi kolmioiden osalta muun muassa Turussa viimeisen 12 kuukauden aikana myytyjen asuntojen keskineliöhinta sekä kalleimmalla ja halvimmalla myydyin neliömetrin välinen hintaero, joka on kolmioiden kohdalla samaa luokkaa kuin yksiöiden kohdalla, lähes 4000 euroa.

Taulukko 11. Tilastotietoja myydyistä kolmioista.

	€/m ²	Rakennusvuosi
Keskiarvo	1867	1970
Mediaani	1761	1969
Maksimi	4697	2014
Minimi	771	1897
Vaihteluväli	3926	117

Kuviossa 7 kolmioiden neliöhintoja on tarkasteltu asunnon rakennusvuoden perusteella. Kuten yksiöiden ja kaksioiden kohdalla, kolmiot on jaettu seitsemään eri luokkaan riippuen asunnon rakennusvuodesta. Luokkien määrän ja luokka-

välkien pituus on määritelty tilastollisia menetelmiä käyttäen. Neliöhinnat ovat jokaisessa luokassa sen luokan asuntojen neliöhintojen keskiarvo.



Kuvio 7. Kolmioiden keskineliöhinta rakennusvuoden perusteella.

Kolmioiden kohdalla keskineliöhinnan muodostama ”V-kirjain” on selkeästi jyrkempi kuin mitä se yksiöiden ja kaksioiden kohdalla on, mutta toisaalta kolmioiden ensimmäisessä luokassa (1897-1926) on vain yksi myyty asunto. Kaikista uusimmissa asunnoissa (2002-2014) keskineliöhinta on noin 3300 €/m², joka on reilusti yli kolmioiden keskineliöhinnan. Lisäksi vuosien 1927-1941 aikana rakennettujen asuntojen keskineliöhinta on ollut yli 2600 €/m², joka on reilusti yli kokonaiskeskiarvon. Muissa luokissa keskineliöhinta on lähellä kokonaiskeskiarvoa poikkeuksena kuitenkin vuosien 1972-1986 aikana rakennetut asunnot, joissa keskineliöhinta on vain noin 1400 €/m².

Seuraavaksi kolmioiden tarkastelua on jatkettu sijainnillisiin perusteisiin. Kolmiot on jaettu sijainnin mukaan viiteen eri alueeseen samoin perustein kuin yksiöt ja kaksiot. Tarkemmat tiedot lajittelusta on liitteessä 1.

Taulukko 12. Kolmioiden keskineliöhinnat alueittain.

Alue	keski €/m ²
Keskusta	2466
Itäinen keskusta	2599
Keskustan laita-alue	1823
Lähiöt 1	1696
Lähiöt 2	1163
Turku	1867

Kolmioiden kohdalla toistuu sama kaava kuin yksiöiden ja kaksioiden kohdalla. Korkein keskineliöhinta on itäisen keskustan alueella ja vastaavasti alhaisin keskineliöhinta on lähiöt 2-alueella. Alueiden välinen keskineliöiden hintaero on 1400 euron luokkaa. Keskustan molemmilla alueilla keskineliöhinta on yli kolmioiden keskiarvon, keskustan laita-alueella ja lähiöt 1-alueella lähellä kokonaiskeskiarvoa ja lähiöt 2-alueella keskineliöhinta on selkeästi alle kokonaiskeskiarvon.

Seuraavassa taulukossa on yhdistetty kaksi edellä mitattua tekijää. Sijainnin lisäksi asunnon rakennusvuosi on otettu huomioon kolmioiden tarkastelussa. Sijaintitekijöiden jälkeen kolmiot on jaettu rakennusvuoden perusteella kuuteen ryhmään. Perusteet rakennusvuosijaolle on samat kuin yksiöiden ja kaksioiden kohdalla, sillä erolla että ensimmäinen rakennusvuosiluokka lähtee vuodesta 1897, johtuen yhden havainnon sijoittumista ennen vuotta 1912.

Taulukko 13. Kolmioiden keskineliöhinnat alueittain rakennusvuoden perusteella.

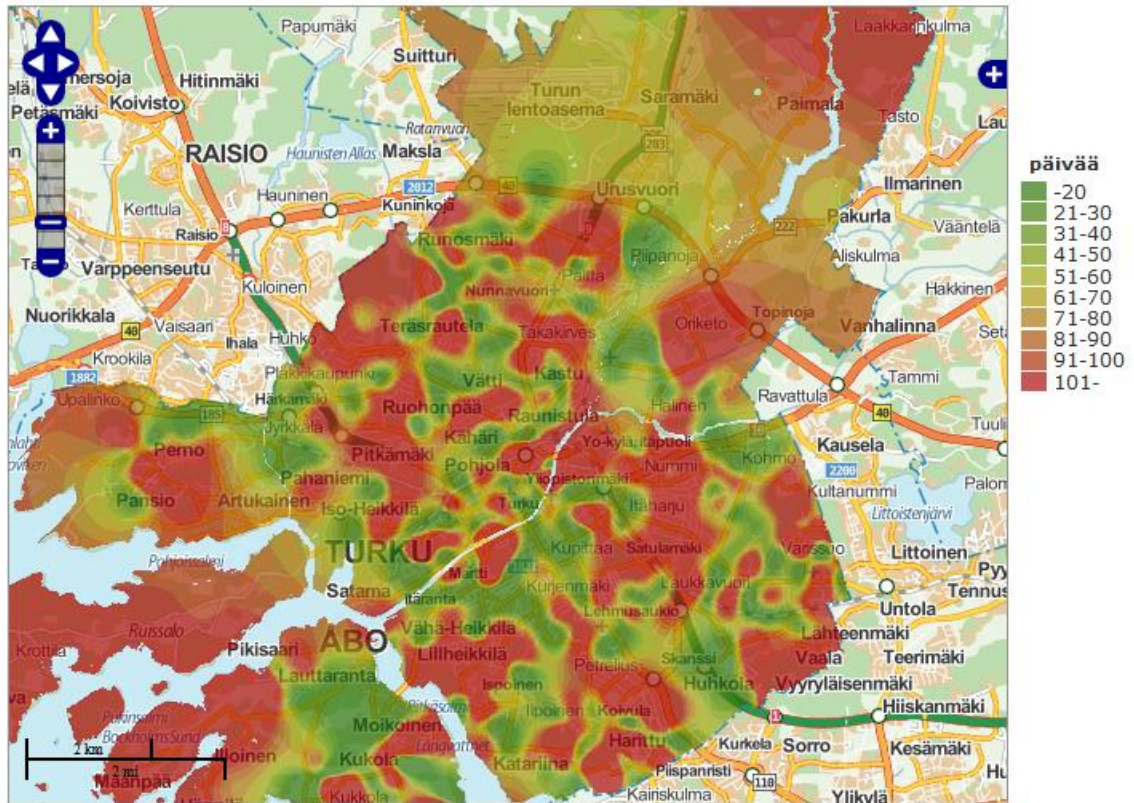
Alue	Kolmioiden keski €/m ² alueittain rakennusvuoden perusteella						Yhteensä
	1897-1941	1942-1956	1957-1971	1972-1986	1987-2001	2002-2014	
Keskusta	2768	2348	2356	2337	-	3729	2466
Itäinen keskusta	-	1846	2272	2193	2993	3818	2599
Keskustan laita-alue	-	1718	1676	1657	2029	2782	1823
Lähiöt 1	-	-	1559	1569	-	-	1573
Lähiöt 2	-	-	1344	1103	1036	-	1163
Turku	2768	2238	1822	1428	2025	3326	1867

Kolmioissa vain keskustan alueella oli myytyjä asuntoja, jotka oli rakennettu vuoteen 1941 mennessä, jolloin se muodostaa koko rakennusvuosiluokan keskiarvon. Kolmioidenkin tapauksessa kaikkien asuntojen kohdalla esiintynyttä V-kirjainta (Kuvio 7) vuosien 1972-1986 kohdalla selittää osittain se, että lähiöt-alueiden myydyt asunnot ovat rakennettu lähes kokonaan vuosien 1957-1971 ja 1972-1986 aikana, jolloin näiden alueiden vaikutus kokonaiskeskiarvoon on suuri.

3.4 Asuntojen aluekohtaiset myyntiajat

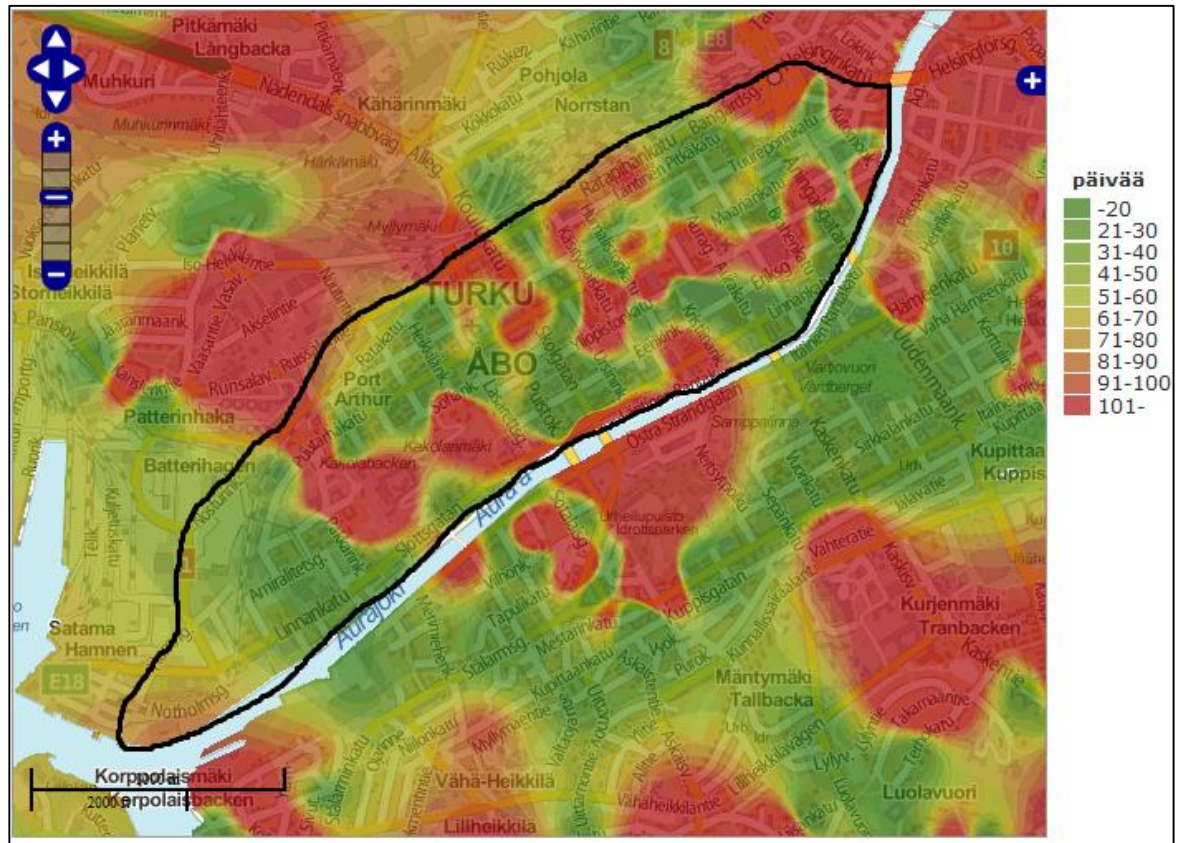
Viimeiseksi, asuntojen huoneiden lukumäärään perustuneen vertailun jälkeen voidaan verrata aluekohtaisia eroja asuntojen myyntiajassa. Seuraavassa kartassa (Kuva 1) ovat mukana kaikki Turun alueella myydyt asunnot riippumatta siitä, onko asunto kerrostalokaksio vai neljän huoneen omakotitalo johtuen siitä, että kuvan myyntiaikoja ei ole mahdollista rajata koskemaan vain kerrostalohuoneistoja. Lisäksi jollain alueilla ei ole välttämättä yhtään asuntorakennuksia, vaan esimerkiksi pelkkiä liikehuoneistoja tai teollisuusrakennuksia. Mitä vihreämpi kohta kuvassa on, sitä lyhyempi myyntiaika asunnolla on ollut ja vastavasti mitä punaisempi kohta, niin sen pidempi on alueen myyntiaika ollut. Kartan

väriin saattaa vaikuttaa myös myytyjen asuntojen vähäisyys, jolloin esimerkiksi pitkään myynnissä ollut asunto vaikuttaa koko alueen kartan väriin.



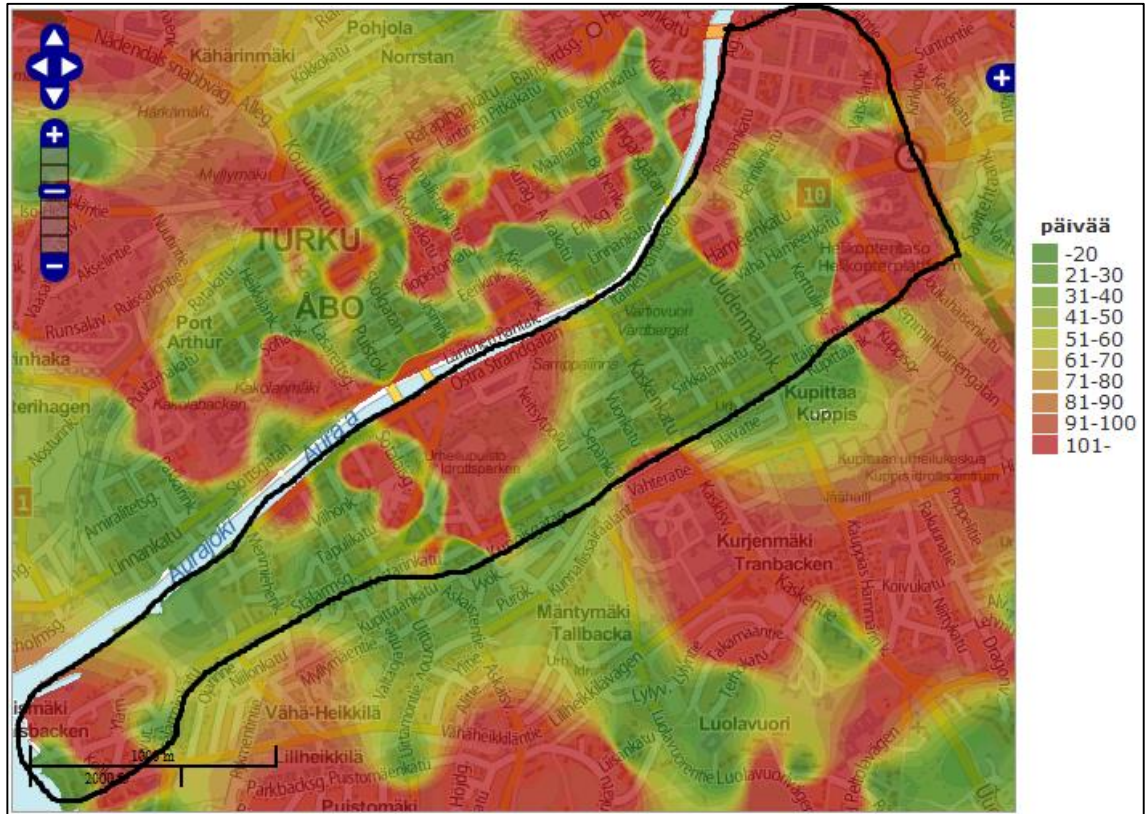
Kuva 1. Turussa myytyjen asuntojen myyntiaika kartalla (Etuovi.com, 2014).

Edellä olevassa kuvassa näkyy selkeästi sekä tumman punaisia että tumman vihreitä alueita ja niiden välimaastoa. Jotta alueellisia eroja voidaan havaita, tulee karttaa tarkentaa ja rajata koskemaan aiemmin esillä olleita viittä aluetta yksi kerrallaan. Seuraavana ovat rajatutkaan kartat eivät kerro yksityiskohtaisesti alueen myyntiaikoja, mutta antavat kuitenkin yleistasolla näkemystä siitä, kuinka pitkiä myyntiajat kullakin alueella ovat.



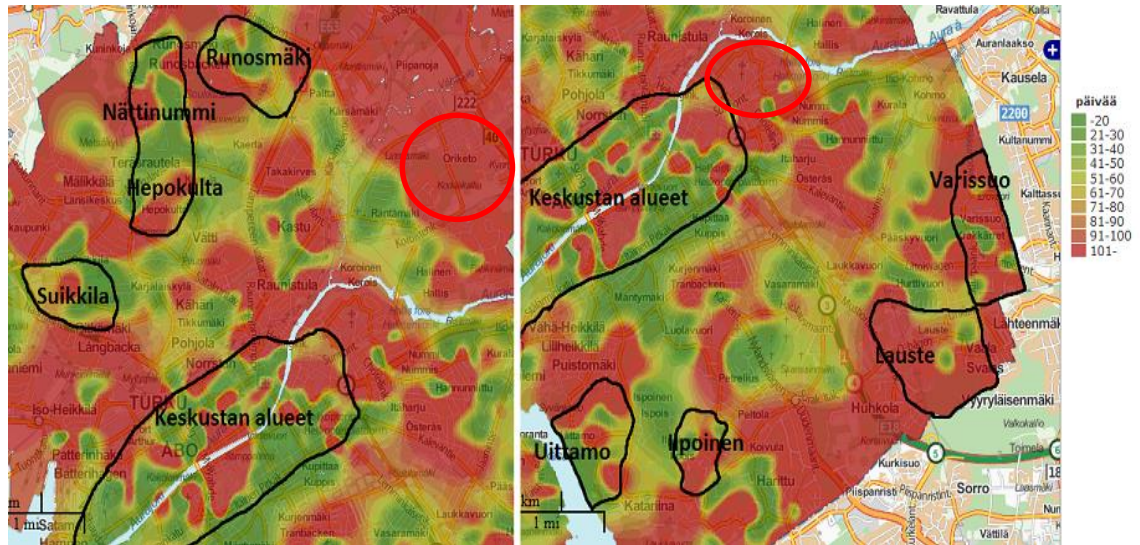
Kuva 2. Keskustan alueen asuntojen myyntiaika (Etuovi.com, 2014).

Vihreän värin hallitsevuuden perusteella keskustan alueella asuntojen myyntiajat ovat olleet yleensä lyhyitä. Punaisista alueista kaksi vasemmanpuoleista ovat Kakolanmäen aluetta, jossa sijaitsevat vanhat vankilarakennukset. Toinen suurempi punainen aluekokonaisuus lähtee Aninkaistenkadulta ja alueella ovat muun muassa Wiklund-tavaratalo, tori ja Hansakortteli.



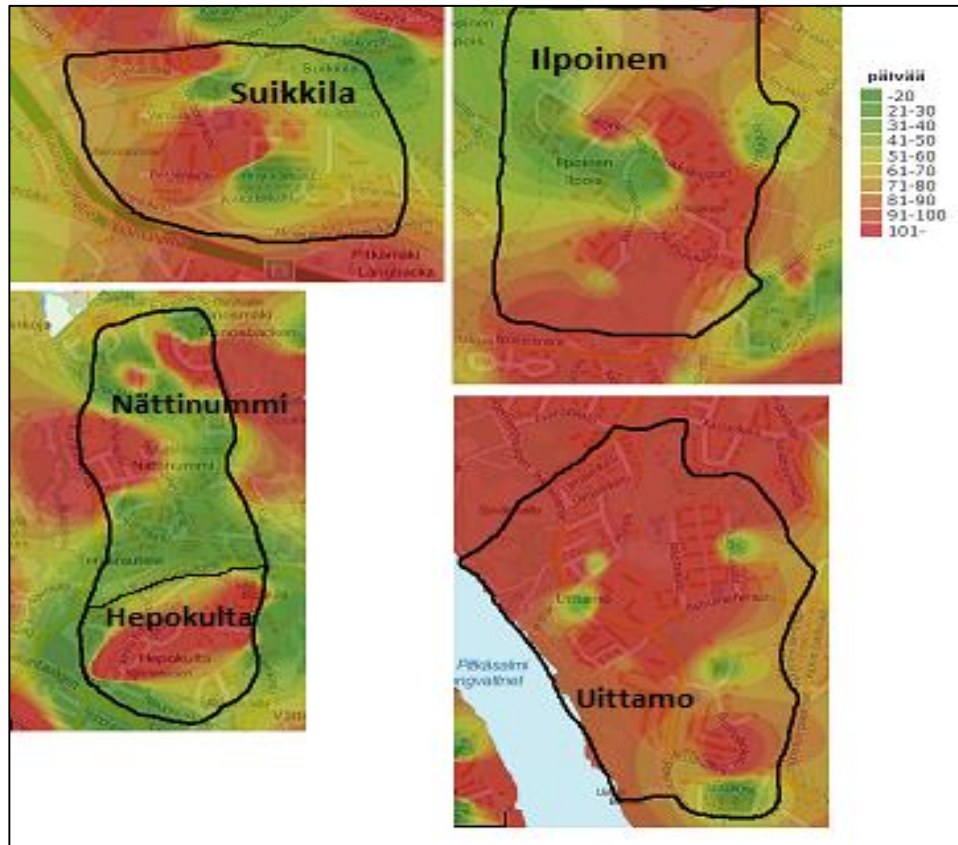
Kuva 3. Itäisen keskustan alueen asuntojen myyntiaika (Etuovi.com, 2014).

Itäisen keskustan alueella asuntojen myyntiajat ovat olleet pääosin lyhyitä poikkeuksena vasemmassa alakulmassa oleva Korppolaismäen kaupunginosa, joka on selkeästi punainen kartalla. Alueen keskellä olevalla punaisella alueella sijaitsevat muun muassa Urheilupuiston ja Samppalinnan maa- ja metsätalouden alueet. Itäisen keskustan oikeassa reunassa punaisella alueella sijaitsee esimerkiksi TYKS:n sairaala-alue sekä Turun yliopiston ja Åbo Akademin rakennukset.



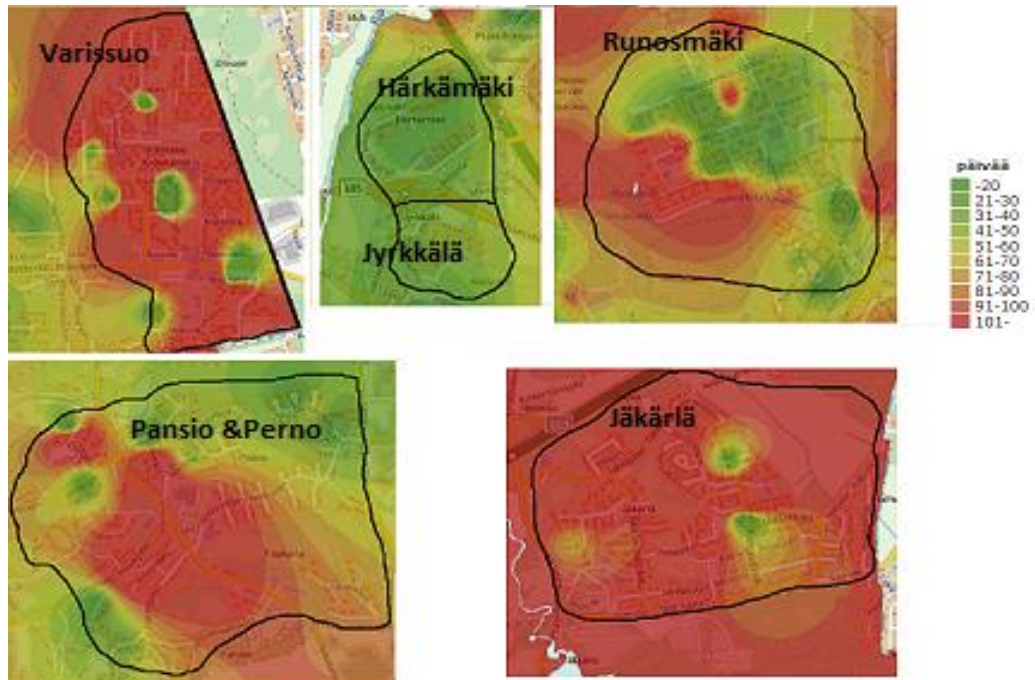
Kuva 4. Keskustan laita-alueen asuntojen myyntiaika (Etuovi.com, 2014).

Kuvassa 4 kaikki muut paitsi rajatut ja nimetyt alueet kuuluvat keskustan laita-alueeseen. Kartan täplikkyyys viittaa siihen, että asuntojen myyntiajat ovat vaihdelleet voimakkaasti eri puolilla keskustan laita-alueita. Toisaalta pitää muistaa, että osalla kartan punaisista alueista on vain vähän tai ei ollenkaan asuinrakennuksia, johtuen esimerkiksi teollisuuden sijoittumisesta alueelle tai alueella on Turun ylioppilaskyläsäätiön rakennuksia, jotka ovat vain vuokratyössä. Kartan vasemmanpuoleinen punainen lieriö kuvaa Orikedon teollisuusaluetta ja oikeanpuoleinen lieriö kuvaa Ylioppilaskylän vuokra-asuntoja.



Kuva 5. Lähiöt 1-alueen asuntojen myyntiaika (Etuovi.com, 2014).

Lähiöt 1-alueen selkeästi pisimmät myyntiajat ovat Uittamolla, jossa asuinalueet ovat suurilta osin punaisen sävyisiä. Hepokullan alueella tilanne on lähes sama, sillä punaisen alueen ulkopuolella ei juurikaan asuntoja ole. Suikkilan ja Ilpoisten alueilla on sekä selkeästi punaisia alueita että vihreitä alueita. Näistä alueista lyhin myyntiaika yleisellä tasolla on kartan perusteella Nättinummen alueella.



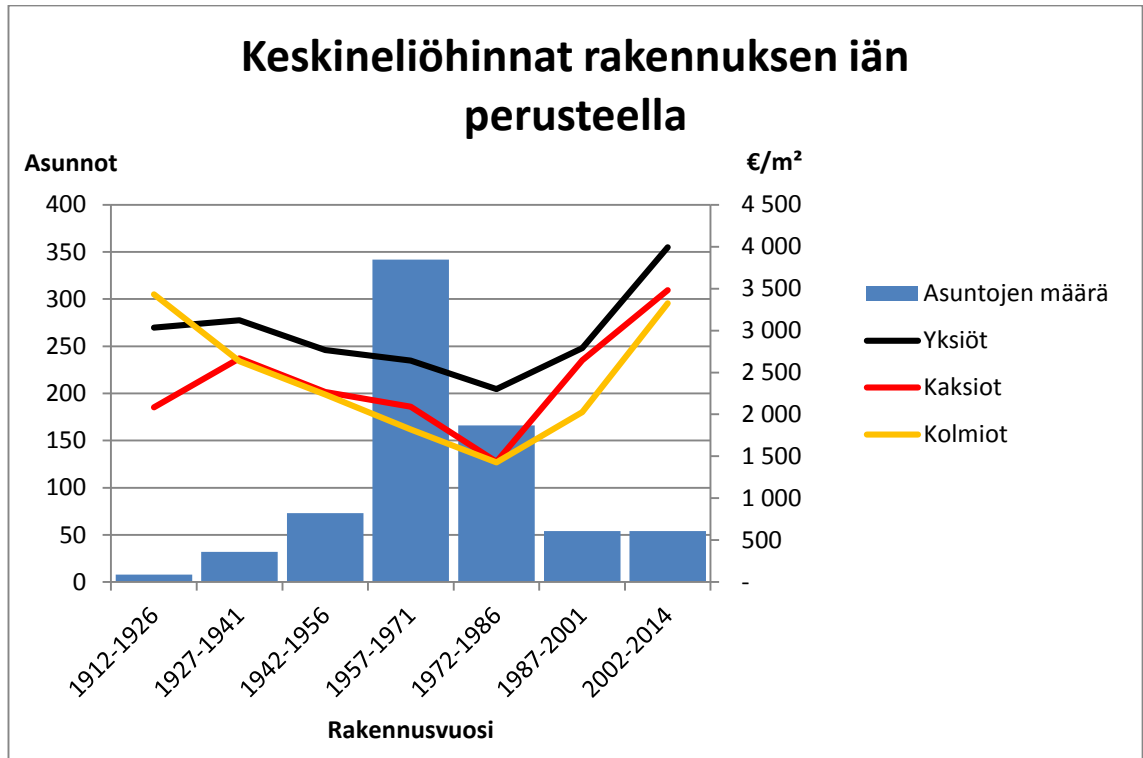
Kuva 6. Lähiöt 2-alueen asuntojen myyntiaika (Etuovi.com, 2014).

Alueen selvästi pisimmät myyntiajat ovat Jäkärälän ja Varissuon alueilla, jotka ovat lähes kokonaan punaisia. Pansion ja Pernon sekä Runosmäen alueilla on sekä punaisia että vihreitä kohtia, kertoen siitä, että alueilla myyntiajat ovat vaihdelleet rajusti. Härkämäen ja Jyrkkälän lähiöissä myytyjen asuntojen myyntiajat ovat olleet pääsääntöisesti lyhyitä. Koska alueiden neliöhintataso on lähes samanlainen, selittyy myyntiajan erot sillä, että ihmiset arvostavat alueita eri tavalla, toisin sanoen toiset alueet ovat haluttavampia kuin toiset. Haluttavuuteen vaikuttaa moni asia, kuten kulkuyhteydet, palveluiden taso ja alueen sosiaalinen status.

3.5 Yhteenveto

Edeltävissä kolmessa alaluvussa vertailtiin huoneluvun mukaan erikokoisten asuntojen neliöhinnan riippuvuutta asunnon sijainnista ja rakennusvuodesta, sisältäen epäsuorasti myös asunnon kunnon. Lisäksi neliöhinnan ja näiden kahden edellä mainitun tekijän yhteisriippuvuutta vertailtiin. Viimeiseksi vertailtiin aluekohtaisia eroja asuntojen myyntiajoissa.

Seuraavaksi yhteenvetona on esitetty samassa kuviossa yksiöiden, kaksioiden, ja kolmioiden keskineliöhintojen riippuvuutta asunnon rakennusvuodesta ja epäsuorasti myös asuntojen kunnosta. Rakennusvuoden perusteella asunnot on jaettu seitsemään luokkaan samoin perustein kuin aiemmin tässä luvussa.

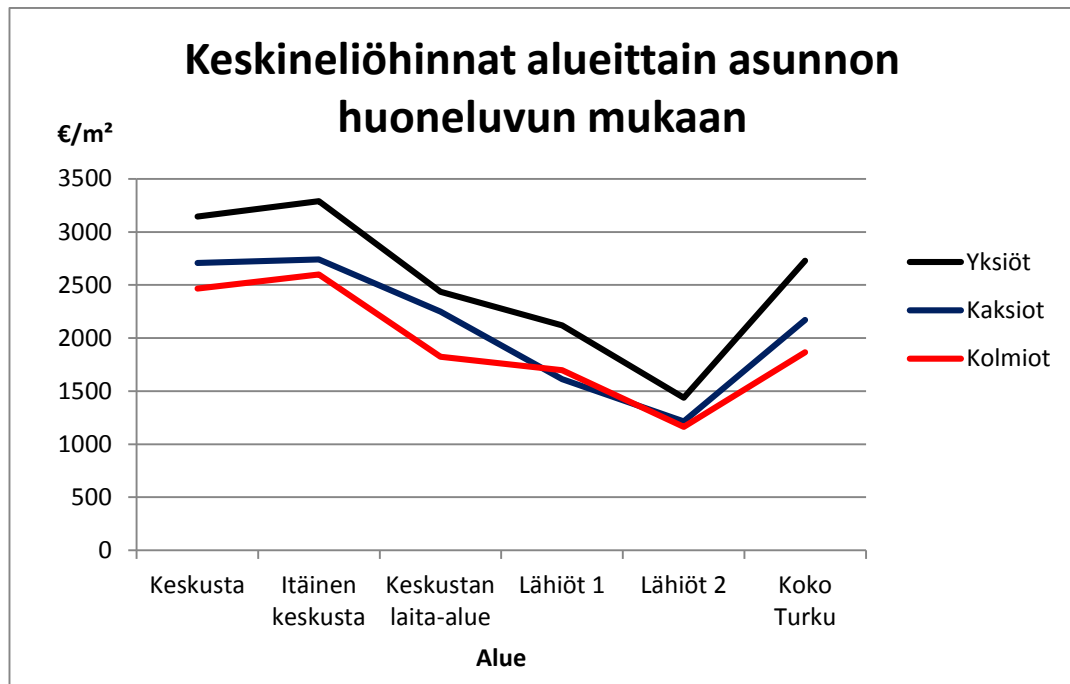


Kuvio 8. Yhteenveto asuntojen keskineliöhinnasta rakennusvuoden perusteella.

Yksiöiden kohdalla keskineliöhintakäyrä on selkeästi korkeammalla kuin mitä kaksioiden tai kolmioiden kohdalla, joiden käyrät kulkevat alkupään eron jälkeen lähellä toisiaan. Kaikkien käyrien kohdalla syntyy selkeä V-kirjain rakennusvuosien 1972-1986 kohdalla, jossa keskineliöhinnat ovat alimmillaan. Lähes puolet myydyistä asunnoista oli rakennettu vuosien 1957-1971 välissä ja yhdessä vuosien 1972-1986 aikana rakennettujen asuntojen kanssa ne muodostivat noin 70 %:a myydyistä asunnoista. Lisäksi lähiöt 1 ja 2 alueiden myydyt asunnot oli rakennettu lähes kaikki vuosien 1957-1986 aikana.

Kuvioon 9 on koottu yhteen yksiöiden, kaksioiden ja kolmioiden keskineliöhinnat asunnon sijainnin perusteella. Sijainnin perusteella asunnot on jaettu viiteen eri

alueeseen, jotka ovat samat kuin aiemmin tässä kappaleessa esiintyneet alueet.



Kuvio 9. Yhteenveto keskineliöhinnoista alueittain asunnon huoneluvun mukaan.

Kuvion perusteella voidaan todeta, että yksiöiden, kaksioiden ja kolmioiden aluekohtaiset keskineliöhinnat poikkeavat lähes kaikissa alueissa koko Turun keskineliöhinnoista. Tämä tukee sitä, että Turussa on alueellisesti jakaantuneita kiinteistömarkkinoita. Keskustan alueilla ollaan reilusti yli asuntoluokan koko Turun keskineliöhintojen ja vastaavasti kaupungin laidalla olevissa lähiöissä jäädään huomattavasti alle keskineliöhintojen joka asuntoluokassa.

Kun aluekohtaisiin keskineliöhintoihin yhdistetään alueen asuntojen myyntiajat, kertoo se osaltaan siitä, kuinka haluttuna ihmiset aluetta pitävät. Esimerkiksi keskustan ja itäisen keskustan alueilla yksiöiden keskineliöhinta oli yli 3000 euroa ja asunnon myyntiaika keskimäärin alle 40 päivää. Korkea keskineliöhinta ja lyhyt myyntiaika yhdessä kertovat siitä, että ihmiset ovat halukkaita maksamaan enemmän jokaisesta neliömetristä keskustan alueilla kuin muualla Turussa, koska alue on haluttu ja suosittu. Vastaavasti esimerkiksi Jyrkkälän ja Härkämäen lähiöalueilla (Lähiöt 2-alue) myyntiajat olivat alhaisia, keskimäärin enin-

tään 40 päivää, mutta alueen keskineliöhinnat olivat reilusti alle Turun kokonaiskeskiarvon. Tämä kertoo siitä, että myös muut tekijät kuin alueen haluttavuus vaikuttavat asuntojen neliöhintoihin, kuten esimerkiksi teoriaosassa esitetyt etäisyys keskustaan, palveluiden saavutettavuus ja kulkuyhteydet.

Lopuksi voidaan todeta, että yksiöiden, kaksioiden ja kolmioiden neliöhinnat riippuvat monen tekijän yhteisvaikutuksesta. Työssä tutkimuksen kohteena olleilla asunnon rakennusvuodella ja sitä kautta epäsuorasti asunnon kunnolla sekä asunnon sijainnilla ja etäisyydellä keskustaan ja näiden yhteisvaikutuksella on vaikutusta asunnon neliöhintaan.

4 JOHTOPÄÄTÖKSET

Asuntomarkkinat eroavat muista markkinoista monin tavoin. Asuntomarkkinoille ominaisista piirteistä monet johtuvat asunnon kiinteästä kytkennästä maahan. Asunnot ovat poikkeuksellisen pitkäikäisiä hyödykkeitä ja jokainen asunto on ainutlaatuinen, toisin sanoen kahta täysin samanlaista asuntoa ei ole olemassa. Kiinteästä kytkennästä maahan ja ainutlaatuisuudesta johtuen myös jokaisen asunnon sijainti on ainutkertainen eli asunnot ovat aina sidottuja tiettyyn paikkaan, jonka ympäristö saattaa kuitenkin muuttua radikaalisti vaikuttaen samalla myös asuntoon positiivisella tai negatiivisella tavalla. Sijainnin merkitykseen vaikuttavat asiat voidaan jakaa kolmeen luokkaan: ensinnäkin etäisyys tärkeisiin paikkoihin, toiseksi lähialueen ympäristön käyttö ja kolmanneksi paikallisen julkisen vallan käyttö. Asuntomarkkinoihin vaikuttaa lisäksi suuri valtion ohjaus. Valtio voi esimerkiksi tukea asuntovelallisia antamalla mahdollisuuden verovähennyksiin tai vastaavasti valtio voi kiristää varainsiirtoveroa.

Asuntomarkkinoiden (sisäistä) alueellistumista saavat aikaan tutkimuksen teoriaosassa käsitellyt asuntojen ominaispiirteet, makro- ja mikrotason tekijät ja ihmisten emotionaaliset mielikuvat alueen ”brändistä”, johon kuuluu esimerkiksi alueen turvallisuus ja sosiaalinen status. Asunto on hyödyke, jonka hintaan vaikuttaa suuri joukko tekijöitä. Asunnon hinnan muodostumista voidaan tutkia sen arvon määrittämisen kautta sekä makro- että mikrotasolla. Esimerkiksi makrotasolla arvon määrittämistä voidaan tutkia neljän kvadrantin mallin avulla ja mikrotasolla hedonisten hintojen teorian avulla. Suurin osa asunnoista kulkee kolmannen tahon, kiinteistövälittäjien, kautta, jolloin heidän arviolla asunnosta on merkitystä asuntojen hintaan.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, miten hypoteesi alueellisen kiinteistömarkkinan sisäisestä alueellistumisesta ilmeni käytännössä. Työssä tutkitavaksi alueeksi rajattiin Turku.

Työn empiirisessä osassa tutkittiin Turussa viimeisen 12 kuukauden aikana toteutuneita kerrostalohuoneistojen asuntokauppoja yksiöiden, kaksioiden ja kolmioiden osalta tavoitteena osoittaa toteen Turun alueen asuntomarkkinoiden sisäinen alueellistuminen. Tutkimus toteutettiin kvalitatiivisesti analysoimalla tilastollisin menetelmin toteutuneet asuntokaupat.

Tutkimuksen tulosten perusteella voidaan sanoa, että Turun alueen sisällä on selkeästi havaittavissa merkkejä alueellisista kiinteistömarkkinoista. Ilmiö näkyy käytännössä toisistaan poikkeavina keskineliöhintoina eri alueilla ja jokaisessa asuntoluokassa pois lukien keskustan alueiden keskinäinen vertailu. Nämä alueelliset erot kertovat siitä, että ihmiset arvostavat eri alueita eri tavalla, joka saa osaltaan aikaan Turun kiinteistömarkkinoiden alueellistumisen. Tästä johtuen esimerkiksi koko Turun yksiöiden keskineliöhinnan käyttäminen vertailupohjana ei ole tarkoituksenmukaista eikä anna riittävän tarkkaa kuvaa kun halutaan myydä tai ostaa yksiö esimerkiksi Härkämäen alueelta.

Mikrotasolla hedonisten hintojen teorian mukaan asunnon ikä vaikuttaa asunnon hintaan U-kirjaimen tyyliisesti. Hinta laskee 50-60 ikävuoteen asti, jonka jälkeen se nousee asunnon iän kasvaessa. Tutkimuksen rakennusvuosiperusteisessa neliöhintavertailussa U-kirjaimen sijaan asunnon iän vaikutus asunnon hintaan oli V-kirjaimen muotoinen. Tutkimuksen perusteella asuntojen hinnat laskivat 30-40 ikävuoteen saakka ja hintojen laskut ja nousut olivat jyrkempiä saaden aikaan V-kirjaimen muotoisen käyrän. Osaltaan tätä havaintoa voidaan selittää sillä, että yleisellä tasolla 70-80-luvulla rakennetut asunnot joutuvat lähitulevaisuudessa suurten peruskorjausten kohteeksi, joka vaikuttaa laskevasti neliö- ja myyntihintaan. Tarkempi sijainnin ja rakennusvuoden ristiintaulukointi kuitenkin osoitti, että rakennusvuotta (ja kuntoa) tärkeämpi tekijä on se, millä alueella asunto sijaitsee. Aivan uusien asuntojen tapauksessa neliöhinnat olivat sijainnista riippumatta korkeita, mikä saattaa asuntomarkkinoille ominaiseen tapaan nostaa myös ympäristön arvoa, jolloin myös alueella sijaitsevien vanhempien asuntojen arvo nousee.

Mikäli Turun asuntomarkkinat olisivat yhtenäiset, tarkoittaisi se sitä, että aluekohtaiset asuntojen myyntiajat olisivat lähes samat jokaisella alueella ja asunnoista saatu neliöhinta samaa tasoa alueesta riippumatta. Tutkimuksen tulosten perusteella näin ei kuitenkaan ole, vaan aluekohtaisissa myyntiajoissa on selkeitä eroja neliöhintaerojen lisäksi. Tämä kertoo siitä, että toiset alueet ovat halutumpia kuin toiset johtaen alueelliseen eriarvoisuuteen.

Keskustan ja itäisen keskustan alueilla asuntojen myyntiajat olivat pääsääntöisesti lyhyitä ja keskineliöhinnat selvästi korkeammat kuin muilla Turun alueilla. Vaikka keskustan alueiden keskineliöhinnat ovat muuta Turkua korkeammalla, niin lyhyet myyntiajat kertovat siitä, että keskustan alueiden asunnoissa on yhä hinnannousupaineita. Asunnon hinnan muodostumista käsitellyssä luvussa esitetyt maan niukkuus, tarjonnan joustamattomuus lyhyellä aikavälillä ja keskustan keskeinen rooli työpaikka- ja palvelukeskuksena saavat aikaan hinnannousupaineita keskustan alueelle.

Hedonisten hintojen teorian mukaan meren rannan läheisyydellä on asunnon hintaa nostava vaikutus. Meren rannan läheisyydessä sijaitsevan Uittamon kohdalla on kuitenkin havaittavissa ”hedonistinen” yliarvostus asuntojen hinnoissa, sillä alueen asuntojen pitkien myyntiaikojen perusteella keskineliöhinnat ovat liian korkealla. Toisaalta hedonisten hintojen teorian mukaan asuinalueen sosiaalisella statuksella on tärkeä merkitys kotitalouksille ja se heijastuu suoraan asunnon hintaan. Köyhät ja työttömät vaikuttavat negatiivisesti alueen sosiaaliseen arvostukseen. Pansio-Jyrkkälän suuralueella on Turun korkein työttömyysaste (Liite 3), mutta tästä huolimatta Jyrkkälän ja Härkämäen alueiden asuntojen myyntiajat ovat todella alhaisia kertoen siitä, että alueen hintataso on ”oikea”, joka puolestaan ei ole sama kuin esimerkiksi keskustan alueella.

Suurten ikäluokkien siirtyminen eläkkeelle lähitulevaisuudessa saa aikaan sen, että palveluiden saavutettavuus korostuu asuntoa ja asuinalueita valittaessa. Palveluiden saavutettavuuteen sisältyy muun muassa kulkuyhteydet palveluiden ääreen ja etäisyys palveluista. Tämänäyttävät ilmiöt saattavat aiheuttaa lisää sisäistä alueellistumista tulevaisuudessa, sillä kaupunginosat pystyvät tarjoamaan toisistaan poikkeavat mahdollisuudet palveluiden saavutettavuuteen. Tä-

män seurauksena parhaimmat mahdollisuudet palveluiden ääreen tarjoavien kaupunginosien tai alueiden kysyntä kasvaa muita alueita suuremmaksi aiheuttaen asuntojen hintojen nousua ja alueellistumista.

Alueellistuneiden kiinteistömarkkinoiden seurauksena asuntojen myyntiajat ja neliöhinnat vaihtelevat riippuen siitä, millä alueella asunto sijaitsee. Toisin sanoen kysyntä ja tarjonta ovat eri alueilla erilaiset, joka saattaa johtaa aluekohtaiseen likviditeettiriskiin. Sen seurauksena esimerkiksi asunnon vaihtaminen saattaa olla hankalaa tietyillä alueilla, koska vanhasta asunnosta ei päästä eroon riittävän nopeasti tai sitten asunto pitää myydä alle markkinahintansa, jotta se saadaan myydyksi, mikä saattaa johtaa asunnon myyntitappioon.

Alueellistuminen johtaa myös siihen, että Turun alueen asuntojen hintakehitys ei ole yhtenäistä, vaan se on alueellista, johon tutkimuksen tuloksetkin viittaavat. Turun alueen sisäisen alueellistumisen seurauksena on mahdollista, että tietyltä alueelta asunnon hankkineelle ostajalle syntyy tulevaisuudessa asuntoa myydessä myyntitappiota, vaikka Turun alueen hintakehitys olisikin ollut nousujohteista.

Tutkimuksen tuloksena havaittua Turun asuntomarkkinoiden sisäistä alueellistumista voidaan olettaa havaittavan myös muissa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa, sillä kaikkien kaupunkien kohdalla pätevät samat fragmentoitumista aiheuttavat tekijät, jotka johtuvat asuntojen ominaispiirteistä sekä kaupungin fyysisestä rakenteesta (keskusta, lähiöt jne.).

Mielenkiintoisena jatkotutkimusaiheena voisi tutkia, mitä ominaisuuksia etenkin nuoret ensiasunnon ostajat tai asuntoa vaihtavat nuoret aikuiset arvostavat asumisessa. Toisena kiinnostavana jatkotutkimusaiheena olisi selvittää, näkyykö alueellistuminen ja miten se näkyy pankkien asuntojen massalainotuksessa, kun ne lainottavat asunnon ostajia. Pankin kannalta asiakkaan riskipositio saattaa olla hyvinkin erilainen kahden lähes samanlaisen ja samanhintaisen asunnon kohdalla, jotka sijaitsevat eri alueilla ja joista toiseen on tehty suuret peruskorjaukset.

LÄHTEET

Asuntojen.hintatiedot.fi 2014. Asuntojen hintatiedot, Turku. Viitattu 15.4.2014 <http://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/>.

DiPasquale, D. & Wheaton, W. 1992. The Markets for Real Estate Assets and Space: A Conceptual Framework. *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*. V20, 1: pp. 181-197.

Etuovi.com 2014. Markkinapuntari, Turku. Viitattu 7.5.2014 http://kuluttaja.etuovi.com/crometapp/product/realties/common/public/housingmarket/barometer/hm_marketing_barometer.jsp?town=Turku¬_full_page=&portal=eo.

Euroopan keskuspankki. 2011. EKP:n rahapolitiikka. Frankfurt: Euroopan keskuspankki.

Holopainen, M. & Pulkkinen, P. 2013. Tilastolliset menetelmät. 5.-8. painos. Helsinki: Sanoma Pro.

Hirsjärvi, S.; Remes, P. & Sajavaara, P. 2002. Tutki ja kirjoita. 6.-8. painos. Helsinki: Tammi.

Kallunki, J-P.; Martikainen, M. & Niemelä, J. 2007. Ammattimainen sijoittaminen. 5., uudistettu painos. Helsinki: Talentum Media Oy.

Kasso, M. 2005. Asunto- ja kiinteistökauppa. 4., uudistettu painos. Helsinki: Talentum.

Knüpfer, S. & Puttonen, V. 2007. Moderni rahoitus. 3., uudistettu painos. Helsinki: WSOY.

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

Leppiniemi, J. 2009. Rahoitus. 5., uudistettu painos. Helsinki: WSOY.

Nikkinen, J.; Rothovius, T. & Sahlström, P. 2002. Arvopaperisijoittaminen. Helsinki: WSOY.

Oikarinen, E. 2007. Studies on housing price dynamics. Väitöskirja. Turku: Turun kauppakorkeakoulu.

Olkkonen, O.; Kaleva, H. & Land, P. 1997. Toimitilasijoittaminen. Turku: Kiinteistötalouden instituutti ry.

Smith, L.; Rosen, K. & Fallis, G. 1988. Recent Developments in Economic Models of Housing Markets. *Journal of Economic Literature* Vol. XXVI, 29-64.

Suomen Pankki 2012. Suomen asuntohintakehitys ja siihen vaikuttavat tekijät. Helsinki: Suomen Pankki.

Vänskä, L. 2013. "Kuplasta kuplaan": Kerrostalohuoneistojen hintamuutokset Suomessa rahoitusmarkkinoiden vapauttamisesta nykypäivään. Pro gradu –tutkielma. Jyväskylä: Jyväskylän yliopiston kauppakorkeakoulu.

Asuntojen lajitteluperusteet viiteen alueeseen

Sijainnillinen lajittelu perustuu etäisyyteen keskustasta, postinumeroalueisiin, Turun kaupungin suuraluejakoon, kaupunginosiin tai kaupunginosan sisällä olevaan lähiöön. Keskustan alue muodostuu VI, VII, VIII ja IX kaupunginosista, jotka muodostavat Turun nykyisen läntisen keskustan alueen. Itäinen keskusta rajautuu I-V kaupunginosiin ja siihen kuuluu lisäksi Kupittaaan ja Korppolaismäen kaupunginosat. Lähiöiden 1 ja 2 välinen jako on toteutettu niillä perusteilla, että lähiö 1 alueen lähiöt eivät ole kaupungin laidalla ja niiden etäisyys keskustaan (torille) on lyhyempi kuin mitä lähiöissä 2. Lähiöt 1 alueeseen kuuluu Uittamon ja Ilpoisten kaupunginosat, jotka ovat pääosin kerrostalopainotteisia alueita. Lisäksi Lähiöt 1 alueeseen kuuluu Vätin kaupunginosassa oleva Hepokullan kerrostalolähiö, sen pohjoispuolelta alkava Kaerlan kaupunginosassa oleva Nättinummen kerrostalolähiö ja Pitkämäen kaupunginosassa sijaitseva Suikkilan kerrostaloalue. Lähiöt 2 alueeseen kuuluu Pansio-Jyrkkälän suuralue, jossa sijaitsee Pansion, Pernon, Jyrkkälän ja Härkämäen lähiöt. Alueeseen kuuluu myös Varissuon ja Lausteen kerrostalolähiöt, Runosmäen lähiö ja lisäksi Maaria-Paattisen suuralueella oleva Jäkärän lähiö. Turun loput kaupunginosat muodostavat keskustan laita-alueen pois lukien kokonaan Hirvensalo-Kaksikerran suuralueen, Ruissalon ja Sataman kaupunginosat ja Maaria-Paattisen suuralueen kuitenkin niin, että Jäkärän kaupunginosa on mukana aluejaossa. Vaikka kaupungin laita-alue muodostuu monista kaupunginosista, on huomioitavaa se, että läheskään jokaisessa kaupunginosassa ei ollut myyjä asuntoja.

Seuraavassa kartassa on Turun suuraluejako ja kaupunginosat.

TURUN PALVELUALUEET JA KAUPUNGINOSAT

1 KESKUSTA

- 1 I
- 2 II
- 3 III
- 4 IV
- 5 V
- 6 VI
- 7 VII
- 8 VIII
- 9 IX
- 10 Kupittaa
- 11 Kurjenmäki
- 12 Mäntymäki
- 13 Vähäheikkilä
- 14 Korppolaismäki
- 15 Ruissalo
- 16 Satama
- 17 Iso-Heikkilä

2 HIRVENSALO-KAKSKERTA

- 18 Pikisaari
- 19 Lauttaranta
- 20 Maanpää
- 21 Jänessaari
- 22 Särkilahdi
- 23 Illoinen
- 24 Oriniemi
- 25 Moikoinen
- 26 Kukola
- 27 Toijainen
- 28 Kaistarniemi
- 29 Friskala
- 30 Haarla
- 31 Papinsaari
- 32 Satava
- 33 Vepsä
- 34 Kakskerta

3 SKANSSI-UITTAMO

- 35 Vasaramäki
- 36 Luolavuori
- 37 Puistomäki
- 38 Pihlajaniemi
- 39 Peltola
- 40 Ilpoinen
- 41 Ispoinen
- 42 Uittamo
- 43 Skanssi
- 44 Koivula
- 45 Katarina
- 46 Harittu

4 VARISSUO-LAUSTE

- 47 Varissuo
- 48 Pääskyyvuori
- 49 Vaala
- 50 Lauste
- 51 Huhkola

5 NUMMI-HALINEN

- 52 Oriketo
- 53 Räntämäki
- 54 Koroinen
- 55 Halinen
- 56 Nummi
- 57 Kohmo
- 58 Kurala
- 59 Itäharju

6 RUNOSMÄKI-RAUNISTULA

- 60 Runosmäki
- 61 Kärsämäki
- 62 Kaerla
- 63 Kastu
- 64 Raunistula

7 LÄNSIKESKUS

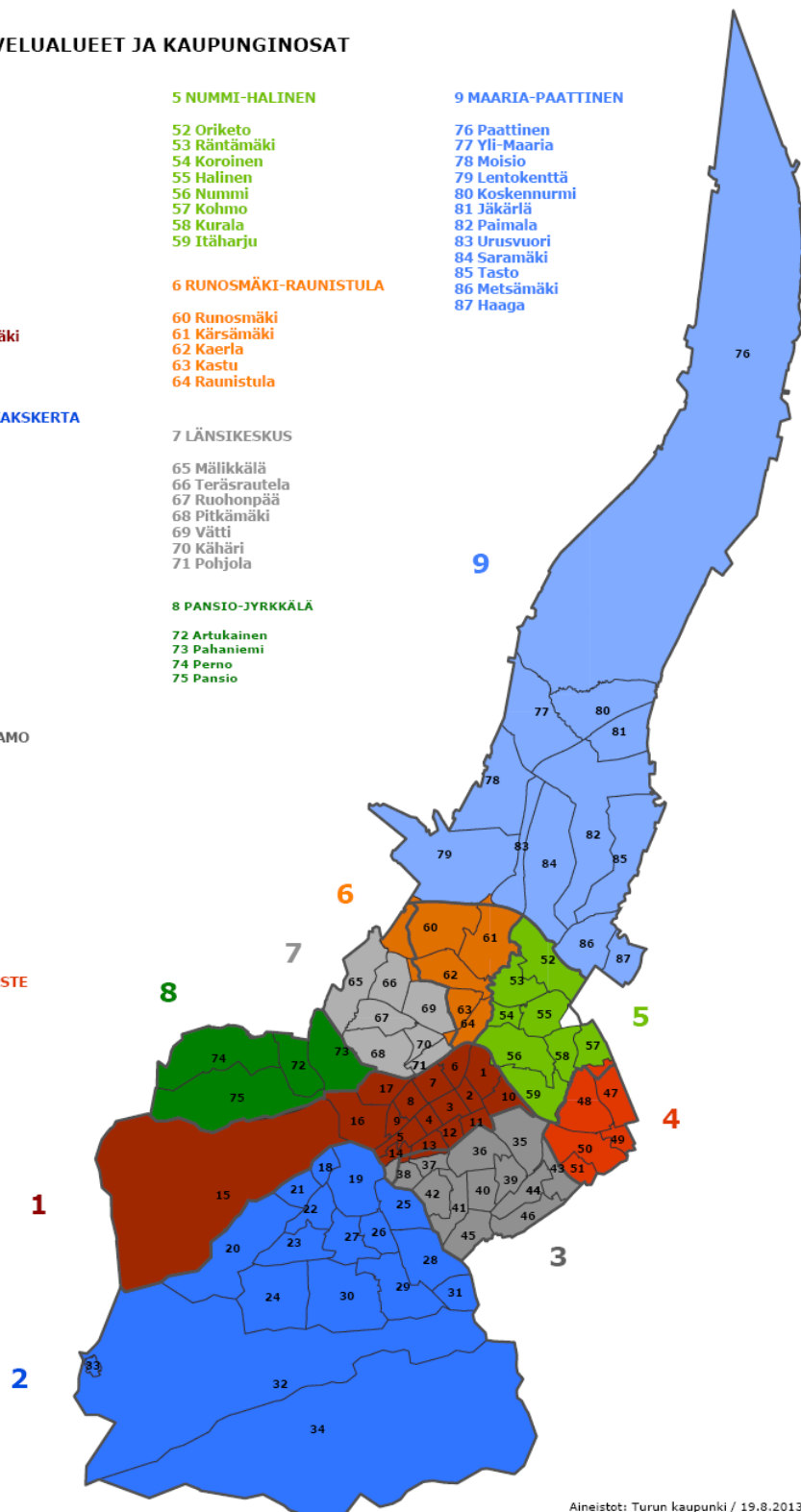
- 65 Mälikkälä
- 66 Teräsrautela
- 67 Ruohonpää
- 68 Pitkämäki
- 69 Vätti
- 70 Kähäri
- 71 Pohjola

8 PANSIO-JYRKKÄLÄ

- 72 Artukainen
- 73 Pahanieniemi
- 74 Perno
- 75 Pansio

9 MAARIA-PAATTINEN

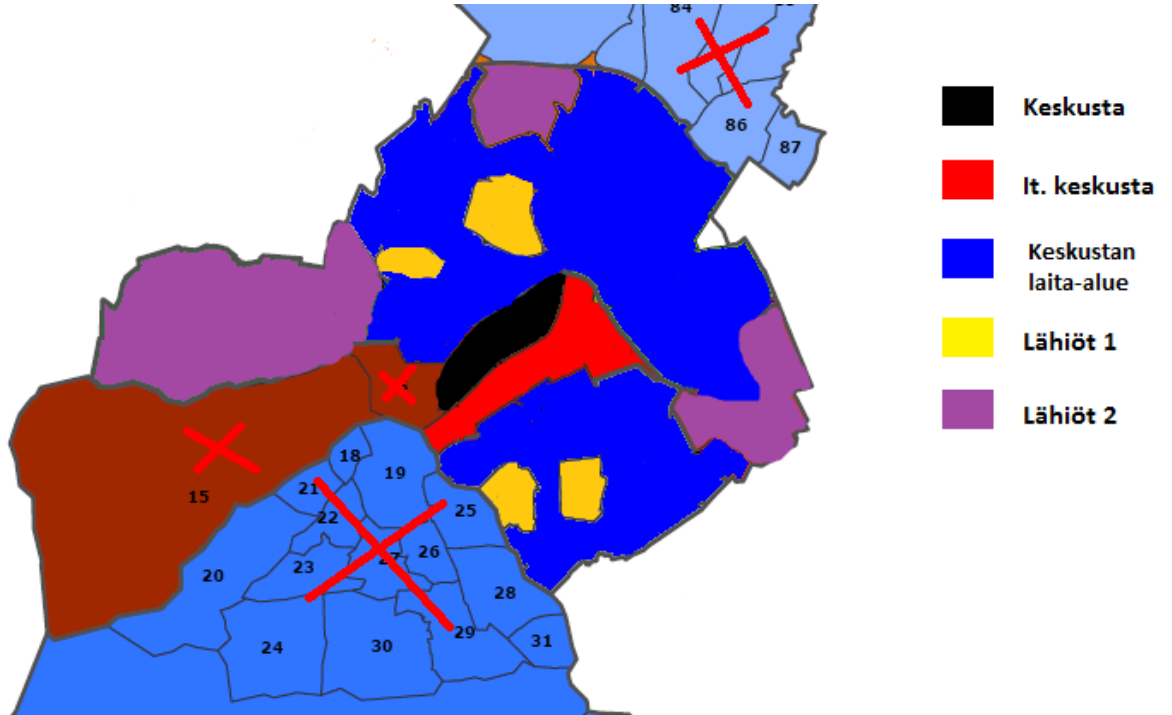
- 76 Paattinen
- 77 Yli-Maaria
- 78 Moisio
- 79 Lentokenttä
- 80 Koskennurmi
- 81 Jäkärä
- 82 Paimala
- 83 Urusvuori
- 84 Saramäki
- 85 Tasto
- 86 Metsämäki
- 87 Haaga



Aineistot: Turun kaupunki / 19.8.2013, KH

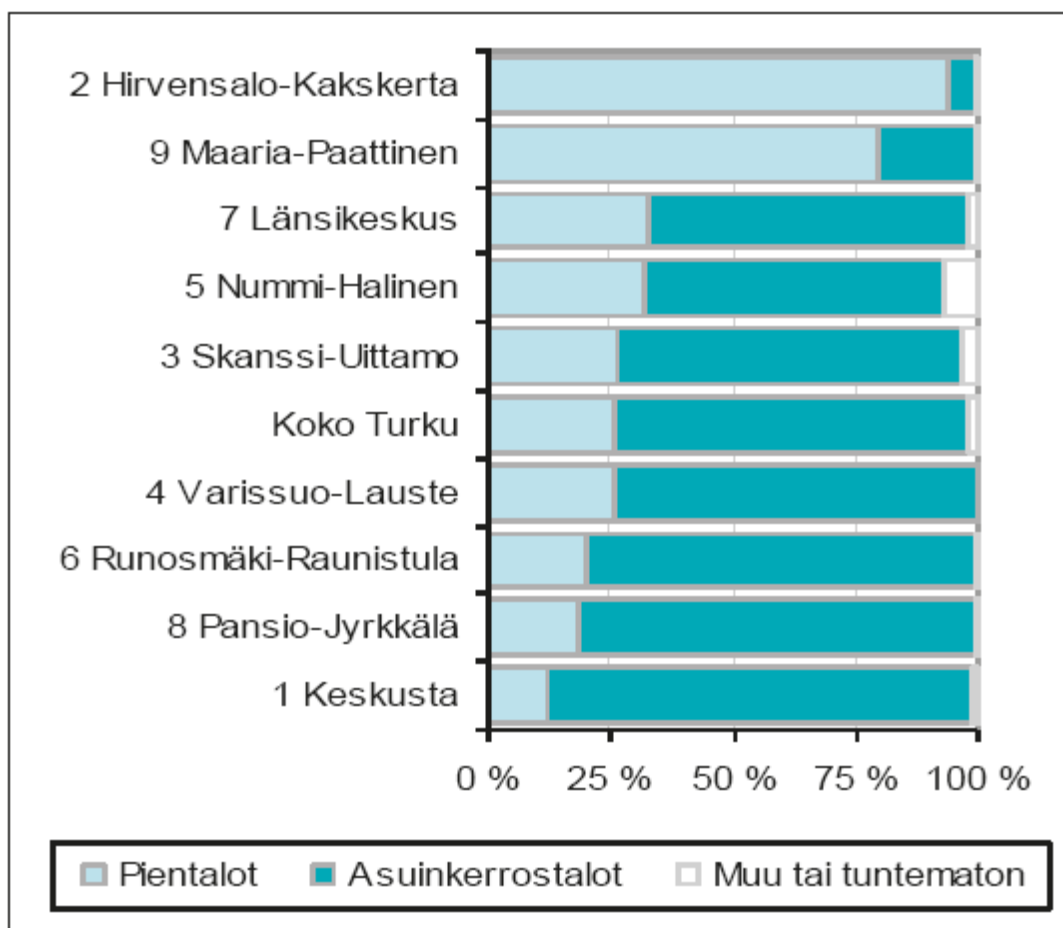
Lähde: Turun kaupunki 2013. Turun palvelualueet 2013. Viitattu 29.4.2014
<https://www.turku.fi/public/download.aspx?ID=179194&GUID=%7B68FA4029-0D65-47B1-A0AA-D567BC07BAC9%7D>

Seuraava kartta on johdettu edellä olevasta ja siinä olevat värialueet edustavat viittä työssä käytettyä aluetta. Rastilla merkatut alueet ovat aluejaon ulkopuolella.



Asuntoväestö talotyyppin mukaan Turun suuralueittain

Kuvio 2.11 Asuntoväestö talotyyppin mukaan (%) Turun suuralueilla
31.12.2009 Lähdetiedot: Tilastokeskus.

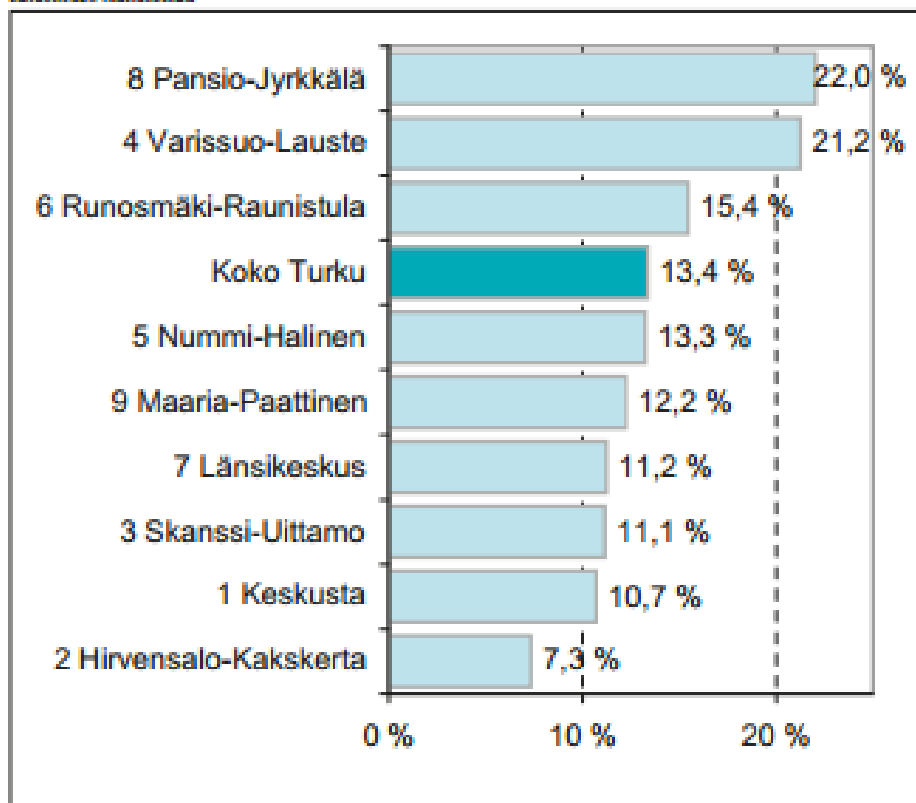


Lähde: Turun kaupunki 2011. Turun alueprofiili 2011. Viitattu 29.4.2014
<https://www.turku.fi/public/default.aspx?contentid=335478&nodeid=18632>.

Työttömyysasteet Turun suuralueittain

Kuvio 2.19 Työttömyysasteet (%) Turun suuralueilla 31.12.2009

Lähtötiedot: Tilastokeskus.



Lähde: Turun kaupunki 2011. Turun alueprofiili 2011. Viitattu 22.5.2014
<https://www.turku.fi/public/default.aspx?contentid=335478&nodeid=18632>.