



## **Kiinteistökehitystoiminnan kannattava kohdentaminen PK-seudulla**

Ilppo Rissanen

Haaga-Helia ammattikorkeakoulu

Liiketalouden Tradenomi

Opinnäytetyö

2022

<b>Tekijä(t)</b>	
Ilppo Rissanen	
<b>Koulutusohjelma</b>	
Tradenomi	
<b>Raportin/Opinnäytetyön nimi</b>	<b>Sivu- ja liitesivumäärä</b>
Kiinteistökehitystoiminnan kannattava kohdentaminen PK-seudulla	40 + 0
<p>Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää, mihin kiinteistökehitystoimintaa kannattaa kohdentaa pääkaupunkiseudulla. Tätä pyrittiin tutkimaan viime vuosien eri asuntotyyppien myyntiaikojen sekä neliöhinta-kehitysten avulla. Tarkasteltavat asuntotyypit olivat kerrostalo- sekä rivitaloasunnot, sekä lisäksi omakotitalot. Tarkasteltavat kaupungit olivat Helsinki, Espoo sekä Vantaa. Tutkimuksessa selvitettiin näiden eri asuntotyyppien myyntiaikoja, sekä eri asuntotyyppien neliöhintojen muutoksia kyseisissä kaupungeissa. Ajanjakso, jolta näitä tietoja tarkasteltiin, oli viimeiset kolme vuotta eli 2019–2021. Näiden muuttujien avulla pyrittiin erittelemään kaupunki sekä asuntotyyppi, jossa kiinteistökehitystoiminta voisi olla tutkitun kehityksen perusteella tehokkainta asuntojen myyntiaikojen sekä neliöhintojen kehityksen puolesta.</p> <p>Ensimmäiseksi tutkimuksessa käsitellään kiinteistöalaa, sekä asuntomarkkinoita. Lisäksi pyritään kertomaan kiinteistökehitystoiminnasta ja sen tavoitteista, sekä käsitellään alaa Suomessa. Viimeiseksi ennen opinnäytetyön tutkimusosaa käsitellään myös kiinteistökehitystoiminnan kannattavuuden mittaamista, sekä tutkimusaluetta eli pääkaupunkiseutua. Itse tutkimuksessa tarkasteltiin dataa, joka hankittiin Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton Hintaseurantapalvelun tietokannasta. Kyseisestä tietokannasta saatiin valitulta ajanjaksolta tiedot asuntojen myyntiajoista, asuntotyypeistä, neliöhinnoista sekä paikkakunnista. Näistä laadittiin Excel-taulukot, joiden avulla analysoitiin haluttuja tietoja.</p> <p>Tutkimuksen tuloksista selvisi, että eri asuntotyyppien myyntiajat olivat kaupungeittain erimittaiset. Kerrostaloasunnot myytiin nopeitten Helsingissä, rivitaloasunnot myytiin nopeitten Espoossa ja omakotitalot taas nopeitten Vantaalla. Neliöhintojen tarkastelussa taas huomattiin, että kerrostaloasuntojen neliöhinnat olivat korkeimmat Helsingissä. Rivitaloasuntojen sekä omakotitalojen neliöhinnat olivat korkeimmat Espoossa.</p> <p>Tutkimuksen johtopäätöksiin saatiin eriteltyä jokaisen asuntotyypin kannalta suotuisimmat kaupungit kehitystoiminnalle. Kerrostaloasuntojen kehitystoimintaa kannattaa kohdentaa Vantaalle ja Espooseen. Rivitaloasuntojen ja omakotitalojen kehitystoimintaa taas puolestaan kannattaa kohdentaa Helsinkiin ja Espooseen.</p>	
<b>Asiasanat</b>	
Asuntomarkkinat, kiinteistökehitys, asuntoflippaus, myyntiaika, hintakehitys.	

## Sisällys

1	Johdanto .....	1
1.1	Opinnäytetyön tutkimusongelmat, tavoitteet ja rajaukset .....	1
1.2	Opinnäytetyön rakenne .....	3
2	Kiinteistöala Suomessa .....	4
2.1	Kiinteistökehitys Suomessa .....	4
2.1.1	Kiinteistöt ja asunnot .....	5
2.1.2	Kiinteistökehityksen määritelmä .....	5
2.2	Asuntomarkkinat ja asuntokanta Suomessa .....	7
2.2.1	Asunnon hyödykenäkökulma .....	9
2.2.2	Asuntokauppa .....	10
2.2.3	Kysyntä asuntomarkkinoilla .....	11
2.2.4	Kannattavuuden mittaaminen .....	15
2.2.5	Koronaviruspandemian vaikutukset kiinteistöliiketoimintaan .....	17
2.2.6	Ukrainan sodan vaikutukset ja tulevaisuuden näkymät .....	18
3	Pääkaupunkiseutu .....	20
4	Tutkimuksen toteutus ja tulokset .....	23
4.1	Tutkimusmenetelmät .....	23
4.2	Asuntotyyppien myyntiajat .....	24
4.2.1	Kerrostaloasuntojen myyntiajat .....	24
4.2.2	Rivitaloasuntojen myyntiajat .....	26
4.2.3	Omakotitalojen myyntiajat .....	29
4.3	Asuntotyyppien hintakehitys .....	30
4.3.1	Kerrostaloasuntojen hintakehitys .....	31
4.3.2	Rivitaloasuntojen hintakehitys .....	32
4.3.3	Omakotitalojen hintakehitys .....	34
5	Pohdinta .....	37
5.1	Johtopäätökset .....	37
5.2	Tutkimuksen validiteetti, reliabiliteetti sekä objektiivisuus .....	39
5.3	Opinnäytetyöprosessin ja oman oppimisen arviointi .....	40
	Lähteet .....	41

# 1 Johdanto

Viimevuosien aikana asuntomarkkinoilla on tapahtunut paljon muutoksia. Koronaviruksen seurauksena asuntomarkkinoilla kiinnostuttiin suuremmista asunnoista ja oltiin valmiina jopa muuttamaan pois ydinkeskustojen hälinästä. Asunnon ostaja alkoi kiinnostamaan esimerkiksi rivitaloasunnot rauhallisemmilla alueilla. Asuntomarkkinat kehittyvät jatkuvasti ja esimerkiksi uusia asuinrakennuksia kehitellään ja rakennetaan varsinkin pääkaupunkiseudulla hyvin tehokkaasti. Esimerkiksi monet asuinkerrostalot jotka ovat valmistumassa tällä hetkellä, ovat suunniteltu jo hyvissä ajoin ennen koronaviruspandemiaa. Tämä tarkoittaa sitä, ettei asuntomarkkinoiden kysynnän muutokseen ole ehditty tarpeeksi nopeasti vastaamaan. Tällaisessa tilanteessa esimerkiksi kiinteistö- ja asuntokehitys voi auttaa. Vanha rakennettu kiinteistö voidaan kehitystyön seurauksena muuttaa vastaamaan nykyisiä tarpeita asuntomarkkinoilla.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, mihin kiinteistökehitystoimintaa tulisi kohdentaa pääkaupunkiseudulla eli millä asuntotyypillä on pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoilla tällä hetkellä kysyntää ja ostohalukkuutta. Tätä selvitetään menneen avulla, eli pyritään hyödyntämään viime vuosien eri asuntotyyppien myyntiaikojen ja neliöhintojen muutoksia. Tietoperustassa pyritään hahmottamaan lukijalle asuntomarkkinoiden laajuutta käsittelemällä asuntomarkkinoita ensin yleisemmin koko Suomessa ja myöhemmin tarkentamalla pääkaupunkiseutuun. Lisäksi käsitellään kiinteistökehitystoimintaa ja sen erityispiirteitä. Huomioon pyritään ottamaan myös tämänhetkisiä maailmantilanteita jotka vaikuttavat asuntomarkkinoihin, kuten koronaviruspandemia ja Ukrainan sota. Tarkastelussa on myös asuntotyyppien hintakehitys pääkaupunkiseudulla. Opinnäytetyö soveltuu mainiosti Suomen asuntomarkkinoista kiinnostuneille, sekä niille jotka haluavat tietoa eri asuntotyyppien arvostuksesta pääkaupunkiseudulla.

## 1.1 Opinnäytetyön tutkimusongelmat, tavoitteet ja rajaukset

Tutkimuksen yksi lähtökohdista on vastauksen löytäminen tutkimuskysymykseen. Tutkimuskysymys koskee ja pohtii tutkimuskohdetta, johon tutkimuksen aikana pyritään saamaan ratkaisu. (Heikkilä 2014, 280.) Tutkimuskysymystä perustellaan esimerkiksi tutkimuksen yhteiskunnallisen ja käytännön merkityksen kannalta. Uutta tietoa myös syntyy ongelmanratkaisun yhteydessä ja sitä voidaan jatkojalostaa ja muuten hyödyntää. Tässä tutkimuksessa etsitään ratkaisua tutkimuskysymykseen, joka on:

- *Mihin kiinteistökehitystoimintaa kannattaa kohdentaa PK-seudulla?*

Varsinaiseen tutkimuskysymyksen vastaukseen auttaa kysymyksen alaongelmat. Tutkimuskysymykseen ei siis suoraan lähdetä etsimään vastausta vaan se eritellään alaongelmiksi. Ratkaisu alkuperäiseen tutkimusongelmaan saadaan alaongelmien avulla. (Lindstedt 2020.) Tämän tutkimuksen alaongelmat ovat:

- *Millä asuntotyypillä myyntiajat laskivat eniten tarkasteluajanjaksolla?*
- *Missä pääkaupunkiseudun kaupungissa myyntiajat laskivat eniten tarkasteluajanjaksolla?*
- *Miten asuntotyyppien neliöhinnat ovat kehittyneet eri kaupungeissa tarkasteluajanjaksolla?*

Tutkimuksen tavoitteena on tarkastella mihin asuntotyyppiin ja kaupunkiin kiinteistökehitystoimintaa kannattaa kohdentaa pääkaupunkiseudulla. Asuntotyyppinä, joita käsitellään ovat kerrostaloasunnot, rivitaloasunnot ja omakotitalot. Muut aiheet, joita tutkitaan ovat myyntiajat eri pääkaupunkiseudun kaupungeissa ja eri asuntotyypeillä. Tutkimuksessa tarkastellaan myös neliöhintojen muutoksia viimeisen kolmen vuoden aikana, sekä sitä, miten myyntiajat ja neliöhinnat tulevat mahdollisesti muuttumaan tulevaisuudessa.

Tutkimus on rajattu koskemaan vain vanhojen osakehuoneistojen hintakehitystä. Myyntiaikoja ja hintakehityksiä tarkastellaan vuosilta 2019–2021. Tutkimuksessa ei käsitellä uudisrakentamista, eikä tyhjien tonttien kehitystä tai maarakentamista. Opinnäytetyössä käsitellään kerrostaloasuntoja, rivitaloasuntoja sekä omakotitaloja. Kehitystoiminta johon otetaan kantaa, kohdistuu vain valmiisiin rakennuksiin ja rakennelmiin. Asunnot jota opinnäytetyössä käsitellään ovat vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tutkimuksessa on myös olettamus, että asuntojen hinnoittelu on täysin optimaalinen, eikä pyyntihinnoissa juurikaan ole yli- tai alihinnoittelua. Tällä tarkoittaen sitä, että asuntojen pyyntihinta on tarkalleen markkinahinta, eli yleisesti toteutuva kauppahinta, jossa kysyntä ja tarjonta kohtaavat (Tilastokeskus s.ab). Yli- tai alihinnoittelu vaikuttaa asuntojen myyntiaikaan suuresti, sillä markkinahintaa korkeampi asunnon pyyntihinta nostaa myyntiaikaa huomattavasti ja alihinnoiteltu asunto löytää hintatietoisien asiakkaiden hetkessä. Tutkimusalue rajautuu pääkaupunkiseutuun ja tarkemmin kaupunkiin Helsinki, Espoo ja Vantaa. Tutkimusalueesta on rajattu Kauniainen pois.

## 1.2 Opinnäytetyön rakenne

Opinnäytetyö koostuu viidestä pääluvusta. Ensimmäinen pääluku esittelee tutkimusaiheen, sekä kertoo hieman taustaa tutkimuksen motiiveille. Lisäksi ensimmäisessä luvussa käsitellään tutkimusongelmat, sekä tutkimuksen tavoitteet ja rajaukset. Toisessa luvussa syvennyttään kiinteistöalaan, kiinteistöliiketoimintaan sekä asuntomarkkinoihin. Luvussa käsitellään myös asuntokauppaa ja asuntokauppalakia, sekä kannattavuutta ja sen laskemista kiinteistökehitysliiketoiminnassa. Lisäksi käsitellään ajankohtaisia ja yhteiskunnallisia muuttujia alalla, kuten koronaviruspandemiaa sekä Ukrainan sota. Kolmas luku käsittelee itse tarkastelualuetta jota tutkimuksessa käsitellään, eli pääkaupunkiseutua. Neljännessä luvussa toteutetaan opinnäytetyön empiirinen tutkimus sekä analysoidaan tuloksia. Tutkimuksen viimeisessä luvussa tehdään tutkimustulosten perusteella johtopäätöksiä ja käsitellään tutkimuksen validiteettia, reliabiliteettia sekä objektiivisuutta. Lopuksi pohditaan omaa oppimista sekä itse opinnäytetyöprosessia.

## 2 Kiinteistöala Suomessa

Kiinteistöalalla toimii monenlaisia yrityksiä. Yleisesti kiinteistöalan toimialaan kuuluvat yritykset, jotka omistavat, hallinnoivat tai joiden toiminta muuten kohdistuu kiinteistöihin. Kiinteistöalan toiminta -toimialan pääluokkaan kuuluu kiinteistöjen myynti tai osto, kiinteistöjen vuokraus sekä muut kiinteistöpalvelut, kuten kiinteistöjen arviointi. Kiinteistöalan palveluita voidaan tehdä joko palkkio- tai sopimusperusteella ja ne voivat koskea omaa tai liisattua omaisuutta. Kyseiseen pääluokkaan kuuluu myös isännöintitoiminta. (Tilastokeskus 2008.)

Esimerkki suomalaisesta kiinteistöalan yrityksestä, jonka ydintoimintaa on kiinteistöjen omistaminen ja edelleen vuokraaminen on Kojamo Oyj, jonka päätoimiala on vuokra-asunnot (Finder 2022a). Lisäksi kiinteistöalalla toimii isännöintiyrityksiä, joiden ydintoimintaa on huolehtia kiinteistöjen ylläpidosta ja huoltamisesta. Esimerkki tällaisesta yrityksestä Suomessa on Realia Services Oy, jonka virallinen päätoimiala on isännöitsijätoimisto (Finder 2022b).

### 2.1 Kiinteistökehitys Suomessa

Kiinteistökehittäminen yleistyy jatkuvasti Suomessa. Etenkin esimerkiksi vanhat toimistorakennukset, joiden käyttöikä on tullut päätökseensä, voivat löytää uuden käyttötarkoituksen niistä saneerattaessa uusia asuinhuoneistoja. Hyvä esimerkki on vanhana hotelli- ja kongressikeskuksena toiminut kiinteistö Espoon Kivenlahdessa. Vuonna 1975 kiinteistö valmistui Suomen Kaupunkiopistoksi, joka oli rakennuksen ensimmäinen käyttötarkoitus. Vuonna 1996 käyttötarkoitus muuttui uuden vuokralaisen myötä kongressi- ja koulutushotelliksi. (Helsingin Sanomat 1996.) Rakennus toimi kongressi- ja koulutushotellina vuoteen 2016 asti, jonka jälkeen kiinteistökehitykseen erikoistunut yritys hankki sen itselleen. Vuoden 2018 loppuun mennessä oli siihen kiinteistön kaavamuutoksen jälkeen rakennettu myyntitarkoitukseen yhteensä 56 uutta asuntoa (ST Capital s.a.).

Myös asuntokehitys eli asuntoflippaus on yleistynyt huomattavasti. Remonttikuntoiset ja vanhat asuinhuoneistot saavat hyvinkin nopeasti uuden ilmeen ja pidemmän käyttöiän, kun niistä saneerataan uudenveroisia asuntoja. Nykyään varsinkin Suomen suuremmissa kaupungeissa ja pääkaupunkiseudulla tällainen trendi on yleistynyt. Suuremmissa kaupungeissa asuntokehitys on siinä mielessä helpompaa, että kysyntä ja muuttoliikenne on suurempaa. Etenkin muuttovoittoiset yliopisto- ja opiskelijakaupungit ovat suosittuja alueita, koska asuntojen hinnat ovat ennustettavampia ja yleensä nousujohteisia. Pääkaupunkiseudun hintakehitystä tarkastellaan enemmän luvussa 5.

### **2.1.1 Kiinteistöt ja asunnot**

Kiinteistöllä tarkoitetaan maa- tai vesialueen omistuksen yksikköä, joka on merkitty kiinteistörekisteriin kiinteistönä. Kiinteistöön kuuluvat sillä sijaitsevat rakennukset ja kiinteät laitteet, jotka omistaa kiinteistön omistaja. (Tilastokeskus 2022a.) Kiinteistölle on vaikea löytää kovin yhteneväistä määritelmää. Esimerkiksi Maakaassa, jossa käsitellään muun muassa kiinteistölainsäädäntöä, ei ole määritelty kiinteistön käsitettä. Maakaaren lain esitöissä kerrotaan, että kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maanomistusyksikköä samassa merkityksessä kuin kiinteistölainsäädännössä käsitettä käytetään (Jokela, Kartio & Ojanen 2008, 23).

Asunto taas on oma erillinen yksikkönsä, joka on osa kiinteistöä. Esimerkiksi kerrostaloasunto tarkoittaa yhtä asuinhuoneistoa, joka kuuluu kiinteistöön. Kiinteistö siis kattaa rakennuksen ja tontin, johon asuinhuoneisto kuuluu. Asuinhuoneistoon kuuluu keittiö, keittokomero tai keittotila ja se käsittää yhden tai useamman asuinhuoneen. Asuinhuoneistokokonaisuus on tarkoitettu ympärivuotiseen asumiseen ja sen huoneistoala on vähintään 7 neliometriä. Asunnolla on myös oltava oma välitön sisäänkäyntinsä ja esimerkiksi omakotitalossa erillinen ulkoveranta (eteinen) luetaan tällaiseksi. Jos käynti asuinhuoneistokokonaisuuteen tapahtuu tilojen läpi, jotka kuuluvat varsinaisesti toiseen asuinhuoneistoon, ei asuntoa pidetä erillisenä asuinhuoneistona. Tätä kokonaisuutta pidetään yhtenä asuinhuoneistona. (Tilastokeskus s.aa.)

Opinnäytetyössä tarkastellaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja, koska niiden rakentamiseen, omistamiseen tai hallintaan ei liity valtion tai kunnan tukia eikä markkinahintaa sekä asukasvalintaa ole säännelty. Kyseiset omistusasunnot ovat normaalisti asunto-osakeyhtiömuotoisia ja niitä säännellään omassa erityislaissaan, asunto-osakeyhtiölaissa. Asunto-osakkeiden omistaja, kuten esimerkiksi tässä opinnäytetyössä käsitelty kiinteistökehitykseen erikoistunut yritys, omistaa tietyt osakkeet asianomaisesta asunto-osakeyhtiöstä. Osakkeisiin kuuluu oikeus hallita osakeyhtiön omistamaan asuinrakennukseen kuuluvaa osakkeita vastaavaa huoneistoa ja oikeus käyttää osakkeiden käyttöön varattuja yhteisiä alueita ja tiloja. (Makkonen 2016, 65–66.)

### **2.1.2 Kiinteistökehityksen määritelmä**

Kiinteistökehityksellä tarkoitetaan yksinkertaisimmillaan jonkin kiinteistön kehittämistä. Tavoitteena kiinteistökehityksellä on arvonnousun luominen ja liiketoiminnassa tällä tavoin voiton tavoittelu.



Samalla kiinteistölle yleensä luodaan uusi tai paranneltu käyttötarkoitus. Termipankin määritelmä kiinteistökehitykselle on ”toiminta, jonka tarkoituksena on investoinneilla lisätä yksittäisen kiinteistön tai tietyn alueen ja sen kiinteistöjen arvoa” (Termipankki 2012). Tapoja, jolla kiinteistökehittäjä voi nostaa kiinteistön arvoa on erilaisia. Yksinkertaisimmista tavoista yksi on valmiin kiinteistön tai asunnon remontointi ja parannus. Tähän ryhtyy usein myös kodin omistaja luodakseen itselleen viihtyisämmän asunnon, mutta asunnon tai talon myyntivaiheessa remontti on luonut arvonnousua. Kiinteistökehittäjä voi myös neuvotella valmiiksi jonkin kiinteistökehitysprojektin ja sen jälkeen myydä kyseisen projektin eteenpäin. Kehitystyö voi myös olla pelkän tontin hankkiminen ja uudisrakentaminen tontille, jonka jälkeen valmiin projektin voi joko myydä tai vuokrata eteenpäin, jolloin kiinteistö toimisi rahoituksen vakuutena. (Synsera Homes 2019.) Kiinteistökehityksen kohteena voi olla esimerkiksi kiinteistöön kuuluva tontti tai tontilla sijaitseva rakennus tai sen osa, sekä kiinteistön raakamaan muodostama maa- tai vesialue. Kehitys voi myös kohdistua olemassa olevaan kiinteistöön ja sen osiin tai vasta suunnitteilla olevaan kiinteistön osaan. Termiä kiinteistöjalostus käytetään yksittäisen rakennetun kiinteistön ja siihen kuuluvien rakennusten kehittämisestä. Arkityyli-ssä kirjallisuudessa ja puhekielessä voidaan kiinteistökehityksestä käyttää myös termiä ”developpauks”. (Termipankki 2012.)

Kiinteistökehitysprojekteissa määritellään myös hyvissä ajoin kiinteistön käyttötarkoitus. Ylempänä mainittu Suomen Kaupunkiopiston lopullinen käyttötarkoitus oli tässä tapauksessa asuinrakennus, mutta kaikki kiinteistökehitysprojektit eivät tavoittele samaa käyttötarkoitusta. Kiinteistökehityksen lopputulos voi olla joko asuinrakennus tai kaupalliseen käyttöön tarkoitettu rakennus. (Prologis 2022.) Kaupallisella rakennuksella tarkoitetaan esimerkiksi liikerakennusta tai toimistorakennusta. Liikerakennuksessa tarkoitus on tuotteiden ja palveluiden tarjoaminen ja niissä on myös mahdollisuus saada henkilökohtaista palvelua. Toimistorakennukset ovat tarkoitettu toimistotyön tekemiseen. (Tilastokeskus 2018.)

Kiinteistökehitys voi kohdistua myös valmiiseen asunto-osakeyhtiöön. Tällöin kiinteistökehittäjä hankkii kokonaisen asunto-osakeyhtiön ja kauppatilanteessa koko yhtiön osakekanta vaihtaa omistajaa. Asunto-osakeyhtiötä ei voi kaupata, ellei omista sen kaikkia osakkeita. Osakeyhtiölain määritelmän mukaan, osakeyhtiö on ”osakkeenomistajistaan erillinen oikeushenkilö, joka syntyy rekisteröimisellä.” Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että asunto-osakeyhtiö toimii itsenäisesti. Kun asunto-osakeyhtiö myy, ostaa tai vuokraa niin osapuolena ei ole yksittäiset ihmiset eli luonnolliset henkilöt, vaan taloyhtiö eli oikeushenkilö. Osakeyhtiö on myytävissä eli asunto-osakeyhtiöstä voidaan tehdä kauppa. (Laki24 s.a.)

Ongelma, joka syntyy asunto-osakeyhtiön kaupassa, on sen yleensä laaja omistuspohja. Asunto-osakeyhtiön omistaa kaikki sen osakkeenomistajat ja kaikki asunnon omistajat ovat osakkeenomistajia. Kokonaisen asunto-osakeyhtiön ostaminen tai myyminen ei sen takia käytännössä onnistu, ellei kaupassa ole mukana jokainen taloyhtiön osakas. Jos taloyhtiön omistus sen sijaan on yhdellä henkilöllä, voi tämä henkilö myydä koko osakekantansa jollekin ostajalle. Tällöin kaupataan nimenomaan osakekanta, joka oikeuttaa puolestaan hallinnoimaan koko yhtiötä (Laki24 s.a.) Esimerkiksi kunta tai sijoitusyhtiö voi omistaa kokonaisen taloyhtiön, jota se vuokraa eteenpäin. Tällöin asunto-osakeyhtiön koko osakekanta on yhden tahon omistuksessa ja samalla myös myytävissä.

Asuntokehittämisellä, puhekielessä asuntoflippauksella, tässä tapauksessa tarkoitetaan nimenomaan yksittäisen asunnon kehittämistä. Tavoitteena asuntokehittämisellä on asunnon arvon nostaminen sitä parantavilla ja uudistavilla toimenpiteillä. Yksinkertaisimmillaan asuntokehitysprojekti voi kestää rakennusvaiheeltaan vain yhden viikon. Tässä ajassa asunnossa ehditään esimerkiksi vaihtaa uusi lattiamateriaali ja maalata asunnon seinät. Joissain tapauksissa näillä toimenpiteillä on jo nostettu asunnon arvoa suunnitellusti ja projekti on valmis. Asuntokehitys eli asuntoflippaus on periaatteessa kuten kiinteistökehittämistä, mutta vain pienemmässä mittakaavassa.

Yleensä asuntoflippauksessa kiinnostaa usein huonokuntoinen kohde, joka on saattanut olla myös pitkään myynnissä. Tällaisessa asunnossa hinta voi painuakin hyvin alhaiseksi kaupanteon läheisyydessä. Tärkeää asuntokehityksessä on vastaavasti myös se, että asunnosta saadaan myyntivaiheessa paras mahdollinen hinta. (Voutilainen 2020.)

Asuntokehittäminen on yleistynyt viime aikoina hyvin paljon ja yhä useampi suomalainen onkin löytänyt tästä keinon saada lisätienestiä. Suomessa on myös jonkin verran asuntokehitykseen erikoistuneita yrityksiä, jotka tekevät asuntokehitystä liiketoimintanaan. Varsinkin nimenomaan pääkaupunkiseudulla kilpailu remonttikuntoisista asunnoista vaikeuttaa asuntokehittämistä, sillä hyvät remonttikohteet saattavat mennä kaupaksi jo ennen julkista myyntiäkin.

## **2.2 Asuntomarkkinat ja asuntokanta Suomessa**

Taloustieteessä markkinoilla tarkoitetaan hyödykkeen vaihtamista ostajan ja myyjän välillä. Näin ollen asuntomarkkinoilla tarkoitetaan markkinoita, jossa asuntoja ostetaan, myydään ja vuokrataan.

Asunto on hyödykkeenä välttämätön kaikille, sillä jokainen tarvitsee paikan jossa asua. Asunnon hintaan vaikuttaa monet eri ominaisuudet sekä ympärillä olevat palvelut. Kotitalouskohtaiset vaatimukset asunnolle riippuvat taloudellisista resursseista, mieltymyksistä ja vaatimuksista asuntoa kohden. Asumisen muoto muuttuu erilaisten elämäntilanteiden ja tarpeiden mukaan eri ihmisillä. Yksi suurimmista tekijöistä, joka vaikuttaa asunnon valintaan on myös asunnon sijainti. Näiden lisäksi julkinen valta ohjaa ja vaikuttaa asuntojen markkinoita omilla poliittisilla toimillaan. (Laakso & Loikkanen 2004, 241–242.)

Suomessa suurin asuntojen omistaja on julkinen sektori. Suomalaisen asunnon keskihinta oli Nordean mukaan noin 164 000 euroa. Maassa on tilastokeskuksen mukaan noin 2,8 miljoonaa asuntoa, joten näiden tulona saadaan arvoksi lähes 460 miljardia euroa. Asuntovarallisuuden määrää voi olla hankala suhteuttaa muuhun suomalaiseen varallisuuteen, mutta yksi tapa on tarkastella muita omaisuuslajeja, joita suomalaisilla on seuraavasti. Pörssiyritysten yhteenlaskettu markkina-arvo on 160 miljardia ja sijoitusrahastoissa ja vaihtoehtoisrahastoissa, jotka ovat rekisteröity Suomeen oli 2016 varoja noin 106,5 miljardia (saattaa olla päällekkäisyyksiä pörssiosakkeiden arvojen kanssa). Kaupallinen kiinteistömarkkina, joka koostuu pääosin liike- ja toimistokiinteistöistä, on arvoltaan noin 50 miljardia euroa. Metsän pinta-ala kerrottuna hehtaarihinnalla saadaan metsäomaisuuden arvoksi 78 miljardia euroa. Eläkejärjestelmän sijoitusvarat, jotka koostuvat osakkeista, rahasto-osuuksista, korkopapereista ja kiinteistöistä, ovat arvoltaan 200 miljardia euroa. (Roininen 2018, 17–18.) Asuntokannan arvo on näin ollen noin kolminkertainen suhteessa kaikkien Helsingissä noteerattavien yhtiöiden yhteenlaskettuun pörssi-arvoon. Asuntokanta on myös noin 4–5-kertainen kaikkiin Suomeen rekisteröityjen sijoitusrahastojen hallinnoimiin pääomiin verrattuna ja noin 2,5-kertainen suhteessa Suomen eläkejärjestelmään ja sen eläkerahastoissa oleviin säästöihin. Asuntokannan arvo siis ylittää kaikki osake-, osakerahasto- ja eläkevarat yhteensä. Näillä tiedoilla voidaan perustella Suomalaisten varojen olevan suurimmiltaan osin kiinni kodeissa. (Roininen 2018, 18.)

Asuntokannalla tarkoitetaan niitä kaikkia asuntoja, jotka ovat tarjolla asuntomarkkinoilla ja asuntokanta uudistuu monilla eri tavoilla. Yksi niistä on asuntojen normaalissa käytössä ja vanhetessa tapahtuva kuluminen. Tämän seurauksena asunnot normaalisti tarvitsevat remontoimista, joka vaikuttaa positiivisesti asuntokannan muutokseen (Tämä itsessään on myös luvussa 2.2 käsiteltävän asuntoflippaamisen ydinajatus eli vanhentuneen asuntokannan uudistaminen). Asunnot ovat itsessään pitkäikäisiä hyödykkeitä ja asuntomarkkinoiden tarjonta keskittyy suurimmaksi osin van-

haan asuntokantaan. Näin ollen seuraa tilanne, jossa kotitaloudet määräävät asuntomarkkinoita ostajina ja myyjinä. (Laakso & Loikkanen 2004, 246–248.)

Kun otetaan huomioon Suomen asuntokannan arvon suuruus, voidaan todeta kiinteistöalan olevan vahva toimiala Suomessa. Verkosta etsittäessä kiinteistöalan toimintaa harjoittavia yrityksiä, tulee esimerkiksi Vainu.io -verkkosivustolta tulokseksi noin 100 000 yritystä, jonka toimiala on *kiinteistöalan toiminta* (Vainu.io 2022). Kiinteistöalan markkinoiden voi näiden tietojen perusteella olettaa kasvattavan kysyntää jatkuvasti Suomessa, joka tekee kiinteistöalasta vakaan toimialan tulevaisuuttakin ajatellen. Asunto- ja kiinteistökehittämisen näkökulmasta tämä on suotuisaa.

### **2.2.1 Asunnon hyödykenäkökulma**

Asunto on hyödykkeenä erityislaatuinen. Verrattaessa muiden hyödykkeiden markkinoihin, nähdään että sen erityispiirteitä ei tule vastaan muilla markkinoilla. Erityispiirteitä asunnolla on esimerkiksi pitkäikäisyys hyödykkeenä, asunnon persoonallisuus sekä rajallisuus tarjonnassa. (Laakso & Loikkanen 2004, 241–257.)

Asunto on hyödykkeenä heterogeeninen, joka tarkoittaa, että se koostuu monista eri elementeistä. Sijainti, asuinalue, sekä laadulliset ja rakenteelliset ominaisuudet luovat omat erilliset kokonaisuutensa asuntomarkkinoilla. Nämä kaikki ominaisuudet kuitenkin myydään tai ostetaan yhtenä kokonaisuutena. Asunnon voidaan myös tästä syystä väittää olevan vaikeasti muunneltava hyödyke. Ensisijaisesti asunto sijaitsee vain yhdessä paikassa, eikä sitä yleensä pysty siirtämään. Toisaalta asuntojen remontoinnilla voidaan myös tietyissä tilanteissa yhdistää kaksi asuntoa yhdeksi. Ominaisuuksiin voi loppujen lopuksi vaikuttaa verrattain vähän. (Laakso & Loikkanen 2004, 241–257.)

Muihin hyödykkeisiin nähden asunnot ovat myös hyvin kalliita. Tämä huomataan myös esimerkiksi siinä, että kotitaloudet yleensä omistavat vain yhden asunnon. Asunto on yksi kotitalouden suurimmista kulutuseristä, mutta myös merkittävin varallisuuserä. Asunnon osuus yhden kotitalouden varallisuudesta on noin puolet. Asunnoista tekee myös kalliita asunnon korkeat transaktiokustannukset. Kustannuksiin sisältyvät kaikki mahdolliset kustannukset, joita asunnosta voi muodostua. Kustannuksia ovat etsintä-, kunnostus-, muutto-, vero- ja välityskustannukset. Lisäksi päätös asunnon vaihtamisesta luo psykologisia kustannuksia, joten kynnyks muuttaa voi olla korkea. (Laakso & Loikkanen 2004, 241.)

### 2.2.2 Asuntokauppa

Kiinteistökehitystoiminnassa tavoitteena on yleensä kauppatilanne, jossa valmis lopputuote eli esimerkiksi asunto, liike- tai toimitila myydään. Jossain tapauksissa myös tavoitteena on vuokraus-toiminta, jolloin valmis lopputuote jätetään vuokralle ja yrityksen pääomaksi. Tässä tapauksessa käsitellään myyntiin tavoittelevaa toimintaa. Kiinteistökehityksen lopputuote on yleensä uusi asunto ja lain näkökulmasta kauppaa käsitellään joko rakentamisvaiheen asunnon, tai uuden asunnon kauppana. Asuntokehityksen eli asuntoflippauksen lopputuotteen myyminen on lain näkökulmasta käytetyn asunnon kauppa.

Rakentamisvaiheen asuntokauppa tarkoittaa sitä, että asuntoa tarjotaan kuluttajalle ostettavaksi ennen kuin se on valmistunut. Kiinteistökehityksen näkökulmasta myytävä lopputuote on rakentamisvaiheen asunto silloin, kun kehitystyö eli korjausrakentaminen on uudisrakentamiseen rinnastettavaa. Tällaisesta kehitystyöstä on kyse silloin, kun kokonaiseen rakennukseen tehdään korjauksia, joiden tavoitteena on tehdä kiinteistöstä uudenveroinen. Rakennuksen huoneistojen peruskorjaus ei siis pelkästään riitä, vaan kiinteistön kaikki tekniset järjestelmät täytyy myös uusida. Perusteluina on, että koko rakennuksesta täytyy tulla uudenveroinen. Esimerkiksi vanhan kerrostalon hankinta ja sen huoneistojen saneeraus ei ole uudisrakentamiseen verrattavaa korjausrakentamista. (Nevala 2016, 88.)

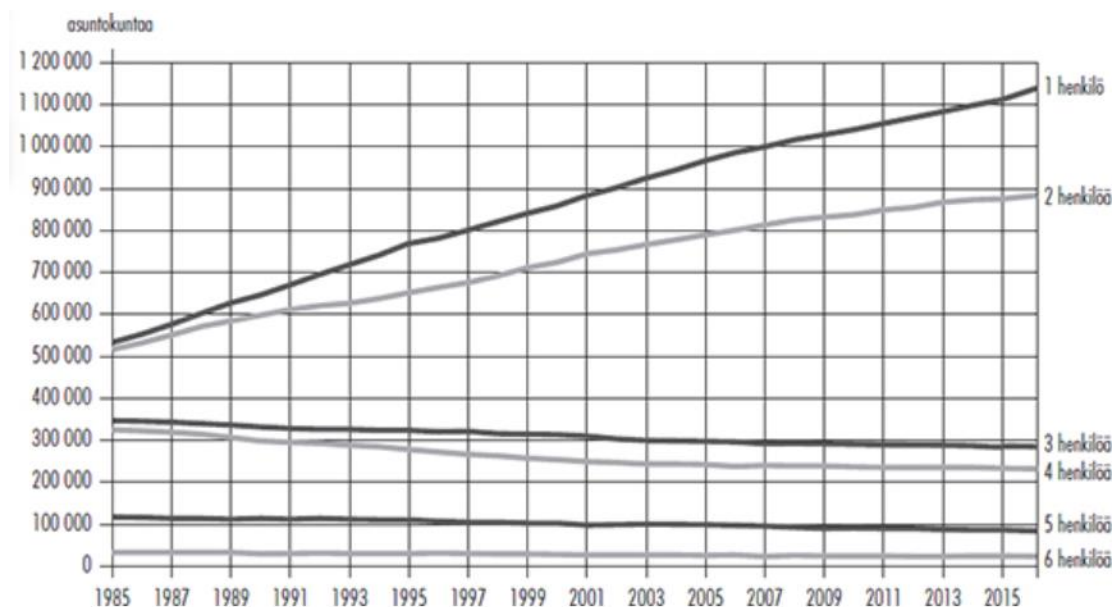
Valmiin uuden asunnon kauppa yksinkertaistettuna tarkoittaa taas sitä, että asunto-osaketta tarjotaan kuluttajalle ostettavaksi vasta silloin, kun kaikki asunto-osakeyhtiön huoneistot ovat hyväksytyt käyttöönottettaviksi. Valmiin uuden asunnon kauppa eroaa rakentamisvaiheen kaupasta siten, ettei huoneistoa tarjota ostettavaksi rakentamisvaiheen aikana. (Nevala 2016, 157.)

Useimmiten asuntokaupan kohteena on kuitenkin käytetty asunto. Käytetyn asunnon ja asunto-osakkeen kauppia tehdään nykyään yleensä yli 70 000 kappaletta vuosittain. Käytetty asunto on silti käsitteenä lähes yhtä ongelmallinen kuin valmis uusi asunto. Asuntokauppalaissa tarkoitettu käytetty asunto saattaa joskus olla myös käyttämätön uusi asunto. Asunto on käytetty silloin, kun sitä on käytetty tosiasiallisesti asumiseen uudisrakentamisen tai aiemmin mainitun uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen. Asunnon käyttämisen täytyy myös olla todellista, eikä keinotekoinen lyhytaikainen vuokrasopimus asunnon valmistumisen jälkeen tee asunnosta käytettyä. (Nevala 2016, 187–188.)

Kiinteistökehitystyön aikana asuntoa voidaan siis tarjota ostettavaksi rakentamisvaiheessa silloin, kun rakennuksessa on uusittu tai uusitaan teknisiä järjestelmiä myöten kaikki. Kehitystyön seurauksena voi tällöin kyseessä olla myös uuden valmiin asunnon kauppa, jos asuntoa tarjotaan ostettavaksi vasta kehitystyön päätyttyä. Mutta esimerkiksi asuntokauppalaissa mainitun kerrostalon hankkimisen ja pelkkien huoneistojen remontoimisen jälkeen kauppatilanteessa olisi kyse käytetyn asunnon kaupasta siksi, että asunnoissa asumisen jälkeen rakennuksen teknisiä järjestelmiä ei ole uusittu. Tämän takia myös asuntokehityksen eli asuntoflippauksen seurauksena kauppatilanne on käytetyn asunnon kauppa. Tällöin kehitystyö kohdistuu kyseiseen asuinhuoneistoon ja rakennuksen tekniset järjestelmät pysyvät ennallaan.

### 2.2.3 Kysyntä asuntomarkkinoilla

Asuntomarkkinoilla on monta eri tekijää vaikuttamassa kysyntään. Yksi kysyntään vaikuttavista tekijöistä on demografiset muutokset. Demografiset, eli väestötieteelliset tekijät käsittävät väestön suuruutta, rakennetta eli koostumusta ja kehitystä sekä niiden määrällisesti ilmaistavia ominaisuuksia (Tilastokeskus s.ac). Näiden tekijöiden muutoksia voidaan hyödyntää asuntomarkkinoiden kysynnän määrittelyssä, mutta siinäkin tulee vastaan myös omat haasteensa.



Kuva 1. Asuntokunnat koon mukaan 1985–2016. (Roininen 2018.)

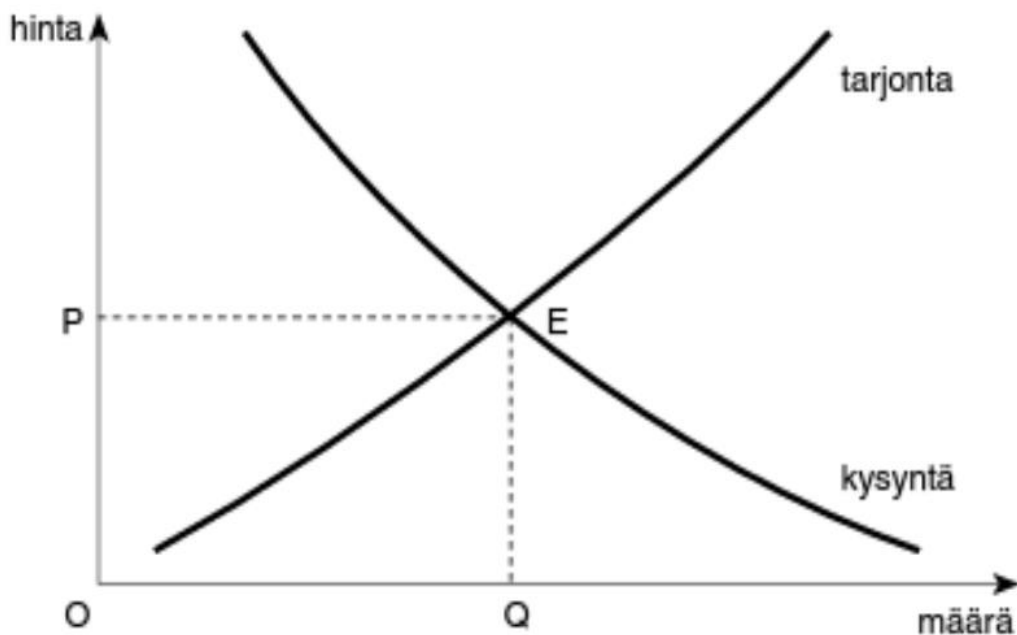
Yllä olevassa kuvassa nähdään asuntokuntien määrät Suomessa eri kokojen mukaan vuosina 1985–2016. Viimeisen noin kolmenkymmenen vuoden aikana yhden henkilön taloudet ovat tuplaantuneet ja kahden henkilön talouksia on tullut noin 400 000 kappaletta lisää. Kolmen hengen ja sitä suurempien talouksien määrä on ollut tällä ajanjaksolla lievässä laskussa. Pelkästään tämän kuvan perusteella olisi helppo sanoa, että asuntomarkkinoilla kannattaisi tarjota asuntoja, jotka soveltuvat yhdelle tai kahdelle henkilölle asuttavaksi. Vaikeampaa onkin sitten sanoa, mitkä asunnot ovat ajankohtaisesti ne soveltuvimmat. Jotkut taloudet arvostavat ylimääräistä tilaa ja ovat valmiita maksamaan siitä enemmän ja jotkut taas pärjäävät pienemmällä pinta-alalla ja samalla ovat valmiita säästämään asunnon hinnassa hankkimalla pienemmän asunnon. Lisäksi tässä täytyy ottaa huomioon, että yhden hengen talouden ostovoima on lähes poikkeuksetta pienempi kuin kahden hengen talouden. Myös neliöhinnat laskevat asuineliöiden kasvaessa, joka tarkoittaa sitä, että kahden hengen taloudella on enemmän mahdollisuuksia panostaa asunnon kokoon.

Aiemmin mainittuihin demografisiin muutoksiin on vaikea reagoida asuntojen uudisrakentamisessa. Demografiset muutokset ovat hyvin nopeita verrattuna asuntokannan uudistumiseen, ja tästä syntyy ongelma rakennetuilla asuinalueilla ja asuinrakennuksilla. Uudisrakentamisen osuus on laskutavasta riippuen noin 0,7–1,5 prosenttia asuntokannasta ja näin pelkistäen asuntokanta uudistuu kerran 65–140 vuodessa. Demografisia merkittäviä muutoksia voi tapahtua huomattavasti tätä nopeammin. (Roininen 2018, 41.) Tähän asuntokannan tilanteeseen myös nimenomaan kiinteistökehitys pyrkii vaikuttamaan. Kiinteistökehitys voi nopeuttaa asuntokannan muutoksia, esimerkiksi valmiiden asuinkiinteistöjen muutoksilla. Tällöin asuntokanta myös uudistuu sellaisella alueella, jolla uudisrakentaminen ei välttämättä ole mahdollista.

Asuntomarkkinoita tutkitaan pääosin makrotalouden näkökulmasta. Makrotaloustieteessä keskitytään tutkimaan asuntojen kysynnän, tarjonnan sekä hintojen muutoksia kansantaloudessa ja niiden heijastumista makrotalouteen. Asuntomarkkinat toimivat suhteellisen samalla tavalla kuin minkä tahansa muun hyödykkeen markkinat. Asuntojen hinnat muuttuvat asuntomarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan mukaan. Kysynnän ja tarjonnan laki toimii pääperiaatteessaan niin, että kun hyödykkeen hinta nousee, sen kysyntä laskee ja kun hinta laskee, sen kysyntä kasvaa. (Hillman 2014, luku 7.)

Kysynnän ja tarjonnan suhdetta pyritään kuvaamaan yksinkertaisella kysynnän ja tarjonnan kurala. Kuvan kysyntäkäyrä osoittaa sen, kuinka paljon tavaroita tai palveluita kuluttaja haluaa ostaa tietyllä hinnalla. Kun tavaran tai palvelun hinta laskee, sen kysyntä kasvaa. Tarjontakäyrän mu-

kaan, kun tavarán tai palvelun hinta nousee, niiden määrä myös nousee. Tavoitteena kuvalla on löytää kysynnän ja tarjonnan käyrien leikkauspiste. Leikkauspistettä kutsutaan kysynnän ja tarjonnan tasapainohinnaksi, jossa ostaja ja myyjä sopivat hinnasta. Eri olosuhteiden toimesta markkinoilla voi tapahtua myös muutoksia. Tällöin käyrät voivat liikkua tai joustaa ja markkinat pyrkivät löytämään uuden tasapainohinnan. (Hillman 2014, luku 7.)



Kuva 2. Kysynnän ja tarjonnan tasapaino

Yksi määrittävistä tekijöistä niin yleisestikin markkinoilla kuin myös asuntomarkkinoilla, on asuntojen kysyntä. Kysyntä yleisesti määrittää vahvasti sen, mitä kannattaa asiakkaille tarjota. Kun kyseessä on asunnot eli kiinteät hyödykkeet, niin sijainti on yksi suurimmista kysyntään vaikuttavista tekijöistä. Kysyntää voi pyrkiä mittaamaan alueellisesti esimerkiksi asuntojen myyntiajoilla. Myyntiajat kertovat, kuinka kauan asuntoa on myyty julkisilla markkinoilla ja kuinka nopeasti sille on löytynyt ostaja. Tässä tutkimuksessa tarkastellaan myyntiaikojen ja eri asuntotyyppien suhdetta eri pääkaupunkiseudun alueilla. Näin saadaan yleinen kuva siitä, millä asuntotyyppillä ja alueella on ajankohtaisesti suurin kysyntä.

Väestökehitys on myös yksi asuntojen kokonaiskysyntään ja asuntomieltymyksiin vaikuttavista asioista. Esimerkiksi pienten asuntojen ja kerrostaloasuntojen kysyntää saattaa lisätä väestön ikääntyminen. Samalla tämä vähentää suurempien asuntojen kysyntää varsinkin kauempana pal-



veluista. Työikäisen väestön (20–64-vuotiaat) kasvu toisaalta ylläpitää asuntojen kysyntää. Varsinkin pääkaupunkiseudulla tämän ikäryhmän oletetaan kasvavan seuraavan vuosikymmenen ajan. Muuttoliike toisaalta muuttaa alueellista kysyntää, mikä näkyy selkeänä erona pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä. Vielä 2020-luvun lopussakin työikäinen väestö supistuu pääkaupunkiseudun ulkopuolella, jonka seurauksena asuntojen kysyntä lisääntyy pääkaupunkiseudulla ja muissa nousukeskuksissa myös ensi vuosikymmenellä. (Euro & Talous 2019.)

Suomen Kiinteistönvälittäjien (SKVL) mukaan pääkaupunkiseudulla on kova kysyntä kolmen ja neljän huoneen asunnoista. Rivi- ja paritaloilla on runsaasti kysyntää Espoossa. Myytävistä asunnoista on yleisesti pulaa ja kysyntä ylittää tarjonnan. Kun etsitään kotia, ostetaan mieluiten valmiiksi hyväkuntoista tai remontoitua asuntoa, mutta loma-asunnoissa ollaan valmiita joustamaan. Sijoitusasunnoissa on kohdepulaa ja kysyntä on siirtynyt myös tuotoltaan huonompiin suurempiin asuntoihin. Isot ja uudehkot omakotitalot ovat haluttuja Helsingin, Espoon ja Vantaan suosituimmilla alueilla ja hinnat ovat nousseet voimakkaasti. Isommilla asunnoilla on kysyntää perheiltä, jotka tarvitsevat työhuoneita ja muutenkin kun asunnoissa vietetään entistä enemmän aikaa. Pihalliset asunnot kasvattavat kysyntäänsä ja vahvat kantakaupungin alueet jatkavat nousuansa. Vantaalla kysyntä on kasvanut muita enemmän lentokentän toiminnan normalisoituessa lomautusten päättyessä. (SKVL 2021.)

#### 2.2.4 Kannattavuuden mittaaminen

Kuten kaikki muukin perinteinen yritystoiminta, myös kiinteistökehitystoiminta tähtää liiketoiminnassaan tuottoon ja kannattavuuteen. Kiinteistökehityksessä tuotto syntyy yksinkertaistettuna kiinteistön osto- ja kehityskulujen sekä kiinteistön lopullisen arvon erotuksena kehitystyön jälkeen. Jo ostovaiheessa täytyykin olla selvillä budjetti, oli sitten kyse tontin, asunnon tai kiinteistön hankinnasta. Kiinteistöalalla kuuleekin sanottavan, että projektissa voitto tehdään jo ostovaiheessa.

Kannattavuutta eli yrityksen voitontuottokykyä mitataan tuloslaskelman avulla. Mittaus onnistuu joko suoraan tuottojen ja kulujen erotuksen kautta tai suhteuttamalla liikevaihtoa ja muita tekijöitä jotka vaikuttavat tulokseen. Kannattavuuden perustana on yrityksen liikevaihto, mutta se ei yksin takaa hyvää tulosta, jos kustannukset joilla liikevaihto saavutetaan ovat suuremmat. Yrityksen tuloksellisuutta mitataan perinteisesti liikevoiton (EBIT) ja verojen jälkeen jäävän tuloksen (NET PROFIT) kautta. Hyödyllisiä katemittareita, jotka ovat suhteutettu liikevaihtoon ovat muun muassa myyntikate-, käyttökate-, liikevoitto- ja nettotulosprosentit. Yrityksen omistajien näkökulmasta voitontuottokykyä ja sen kehitystä voidaan mitata tilikauden tuloksen ja osakemäärän suhteella. (Tietoakseli s.a.)

Tunnusluvut joilla kannattavuutta mitataan, ovat riippuvaisia yrityksen rahoitusrakenteesta ja toimialasta, mikä täytyy muistaa yrityskohtaisia vertailuja tehdessä. Yrityksen tavoitteena on lähtökohtaisesti tuottaa siihen sitoutuneelle pääomalle tuottoa enemmän kuin pääoman kustannukset ovat. Kannattavuutta voidaan myös mitata suhteellisena kannattavuutena pääoman tuottoprosenttien kautta. Tässä voidaan käyttää seuraavia tunnuslukuja: oman pääoman tuottoprosentti (ROE), kokonaispääoman tuottoprosentti (ROA) tai yleisimmin käytetty sijoitetun pääoman tuottoprosentti (ROI). (Tietoakseli s.a.)

Kiinteistökehitystoiminnassa liiketulos syntyy pääsääntöisesti kehitysprojektien menestyksen perusteella. Kehitysprojektin budjetin voi laatia samankaltaisesti, kuin esimerkiksi yrityksen tulosbudjetin. Seuraavassa taulukossa on eritelty yksinkertaisesti vuoden mittaisen kiinteistökehitysprojektin tulo- ja kulurakennetta pääpiirteittäin.

Projektin käynnistämisen vaiheessa täytyy olla konkreettisiin hinta-arvioihin perustuva lopullinen myynnin arvio. Esimerkiksi jos kehitysprojektin lopputuote on 500 asuinneliötä uusia asuntoja, voi alueen tunteva kiinteistönvälittäjä määrittää valmiin projektin neliöhinnan. Esimerkkitaulukon mu-

kaan, valmiin projektin neliöhinnaksi olisi arvioitu 3 500 euroa. Tästä syntyisi arvioitu myynti projektille, joka olisi 1 750 000 euroa.

#### Taulukko 1. Kehitysprojektin budjetti

Arvioitu myynti (valmis kehityshanke)	1 750 000 €
Kiinteistön hankintahinta	1 000 000 €
Kehityskustannukset	200 000 €
Varainsiirtovero (2%)	20 000 €
Rahoituskustannukset vuodessa (2%)	15 000 €
Kiinteistön vastikkeet	24 000 €
Myyntikulut (2%)	35 000 €
Kulut yhteensä	1 294 000 €
<b>Projektin kate</b>	<b>456 000 €</b>

Projektin kulurakenteeseen taas kuuluisi ensimmäiseksi kehitettävän kiinteistön hankintakustannukset. Itse kiinteistöön kohdistuvan kehitystyön kustannuksiin kuuluu niin palkkakustannukset, suunnittelukustannukset, kuin kaikki materiaaleihin ja muihin kehitystyön suorittamiseen menevät kustannukset. Kiinteistön ollessa asunto-osakeyhtiömuotoinen, osakkeiden kauppahinnasta on maksettava varainsiirtovero, jonka osuus on kaksi prosenttia. Jos kiinteistön hankintaan on hyödynnetty pankkirahoitusta, lainan korot tulevat osaksi projektin kuluja. Itse kehitettävään kiinteistön mukana tulee ylläpitokustannuksia, jotka ovat yleensä eritelty kiinteistön yhtiövastikkeeseen. Asunto-osakeyhtiön yhtiövastikkeisiin kuuluu hoitovastike ja rahoitusvastike, joilla katetaan yhtiön menojat ja ylläpitokustannuksista yhtiölainan lyhennys- ja korkokuluihin (Realia Isännöinti s.a). Projektin myyntikulut ovat useimmiten komissioperusteisia kustannuksia, jotka maksetaan myynnin osuudesta esimerkiksi kiinteistönvälittäjälle.

Loppujen lopuksi katteeksi jää projektin myynnin ja kustannusten erotus. Tämän esimerkinomaisen ja hyvin yksinkertaistetun kehitysprojektin tulos olisi 456 000 euroa ja katetuotto olisi noin 26 prosenttia. Projektin kannattavuuteen eli tulokseen vaikuttavia asioita voi olla esimerkiksi valmiiden asuntojen myyntiaikojen venyminen, jonka seurauksena projektin vastike- ja rahoituskustannuksia

joudutaan maksamaan kauemmin. Kiinteistökehittäjän täytyy myös olla hintatietoinen, jotta kehitys työ kohdistuu alueelle, jossa esimerkiksi neliöhinnat kehittyvät ja ovat mahdollisesti korkeampia. Näitä kompastuskiviä voidaan välttää hankkimalla tietoa myyntiajoista ja neliöhinnoista.

### **2.2.5 Koronaviruspandemian vaikutukset kiinteistöliiketoimintaan**

Ennen koronaviruspandemiaa, vuoden 2020 ensimmäinen kvartaali oli vilkasta kiinteistökauppa-markkinoilla. Kyseisen vuoden maaliskuussa kuitenkin koronakriisi pysäytti kiinteistökaupankäynnin lähes kokonaan. Suurempia kiinteistökauppaprosesseja pysähtyi, kun matkustus- ja muut rajoitukset sekä yleinen epävarmuus vaikeuttivat niiden edistymistä. Uusien kiinteistökauppaprosessien syntymistä hidasti myös se, ettei kauppoja haluttu viedä eteenpäin ilman varmuutta siitä, että kaikki sijoittajat pystyvät osallistumaan niihin täysipainoisesti. (Senaatti-kiinteistöt 2020.)

Kiinteistökauppatilanteeseen vaikutti Suomessa myös rahoituksen saatavuus koronaviruspandemian aikana. Pankkien varovaisuus kasvoi rajoitusten takia ja etenkin vuokrahelputusneuvotteluiden aikana huomio keskittyi olemassa olevien lainojen tilanteisiin, kovenantteihin ja ehtoihin. Keskusteluja uusista rahoitusratkaisuksista päästiin käynnistämään tilanteen hieman rauhoituttua vuoden 2020 syksyllä, mutta pankit ovat entistä valikoivampia ja rahoitusta löytyy helpommin tutuille asiakkaille ja riskittömämpiin kohteisiin. Lisäksi lainojen marginaalit ja muut ehdot ovat nähtävästi kiristyneet. (Senaatti-kiinteistöt 2020.)

Vuokra-asuntomarkkinoilla kysyntää on siirtynyt suurempiin asuntoihin sekä halvemmille alueille. Suurimmissa kaupungeissa, kuten Helsingissä, Tampereella ja Turussa on vuokra-asuntoja jo enemmän kuin omistusasuntoja. Suurten kaupunkien kasvu on tukenut vuokra-asuntokysyntää, eikä koronaviruspandemian uskota muuttavan tätä trendiä suuresti. Viime vuosina vuokramarkkinoilla on pienten asuntojen tarjonta ollut kasvussa. Kyseistä trendiä on tukenut kotitalouksien keskimääräisen koon pienentyminen sekä kysynnän painottuminen kaikkein kalleimmille sekä keskeisimmille sijainneille. Vuokralaiset ovat maksaneet siis enemmän sijainnista kuin neliöistä. Julkisia tapaamispaikkoja on hyödynnetty oman yksityisen tilan jatkeena. Koronakriisin seurauksena yksi merkittävimpiä muutoksia asumiseen liittyvän tilan käytössä on kotona olemisen lisääntyminen. Myös työmatkojen vähentyminen etätyöskentelyn seurauksena on kasvattanut edullisempien ja väljempien sijaintien suosiota. (Senaatti-kiinteistöt 2020.)

Kiinteistöalalla koronaviruspandemian aiheuttama epävarmuus tekee pitkän tähtäimen suunnittelusta entistä tärkeämpää. Suuria ja pitkäaikaisia investointeja edellyttävässä liiketoiminnassa tulevaisuuden ennakointi korostuu. Kiinteistöliiketoiminnan kaltaiselle hitaasti sopeutuvalla liiketoiminnalla koronan kaltainen välitön muutos ja ajan myötä näkyvät välilliset vaikutukset ovat erityisen haasteellisia. Esimerkiksi kiinteistösijoituksen arvoa heijastaa sen tulevaisuuden tuottopotentiaali ja tuoton saavuttamisen riski. Näihin riskeihin valmistautuminen korostuu varsinkin koronaviruspandemian myötä. (Senaatti-kiinteistöt 2020.)

### **2.2.6 Ukrainan sodan vaikutukset ja tulevaisuuden näkymät**

Venäjän aseellinen hyökkäys Ukrainaan muutti asuntomarkkinoiden tunnelmaa synkäksi. Varsinkin rakentajien ja ostajien keskuudessa sota ja maailmanpoliittinen tilanne kasvattavat epävarmuutta. Tilanteen seurauksena on arvioitu, että myyntiajat pitenevät ja kauppamäärät vähenevät. Hypon ennusteen mukaan pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat nousevat vuoden 2022 aikana 3,0 prosenttia, kun viime vuonna nousua tapahtui 5,5 prosenttia. Jos sota ja epävarmuus jatkuvat, vielä suurempi muutos voidaan nähdä asuntokaupparamäärissä. (Lappalainen 2022.)

Toisaalta asuntomarkkinoilla ollaan samaan aikaan myös optimistisia, Hypon pääekonomisti Juhana Brotherus on todennut seuraavanlaisesti:

”Asuntojen hinnat nousivat tammi-helmikuussa vahvasti etenkin pk-seudulla, Tampereella ja Turussa. Sotakaan ei käännä kasvukolmion kärkiä pakkaselle kuluvana vuotena. Asuntokauppa kävi alkuvuonna välittäjien tietojen mukaan yhä vahvana, joskin viime vuoden luke- mista jäätiin hieman. Asuntomarkkinat viilenevät tulikuuman kauden jälkeen, mutta kauppa käy edelleen tavallista vahvemmin ja kasvukeskukset kiinnostavat. Alueellisesti ja kohdetyy- peittäin sodan vaikutus näkyy selvimmin: kiteytetysti öljylämmitteinen omakotitalo itärajan tun- tumasta. kärsii ja energiatehokas taloyhtiö parhaiden palveluiden keskellä kestää tämänkin myrskyn.” (Brotherus 2022.)

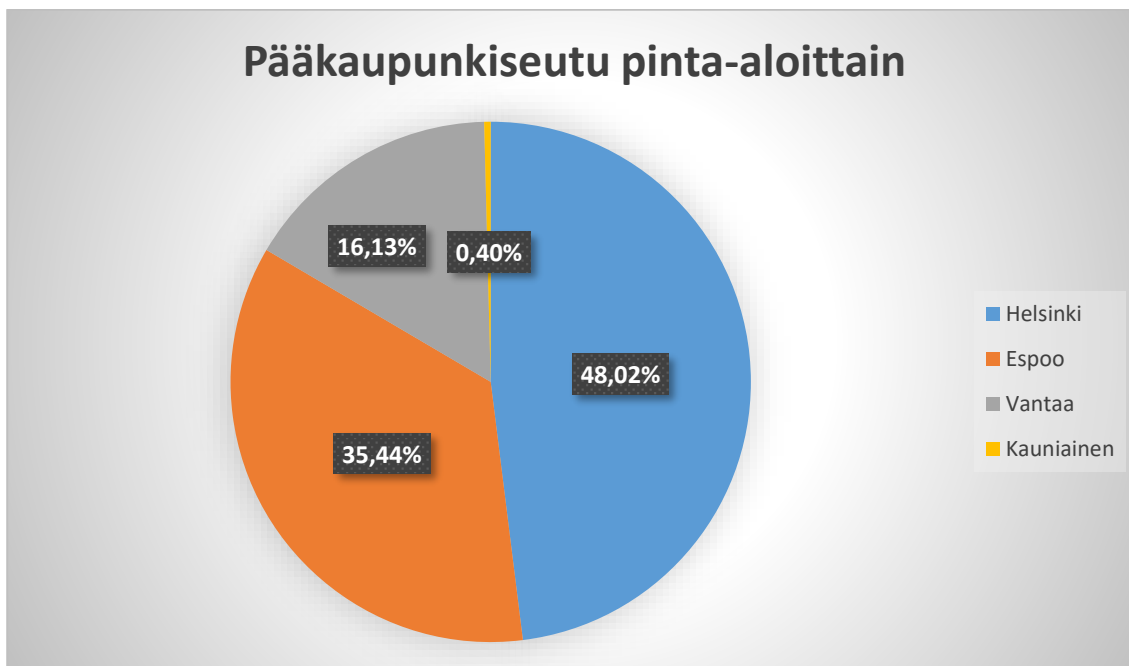
Tilastokeskuksen mukaan asuntojen hinnat ovat nousseet helmikuussa 3,2 prosenttia viime vuo- desta. Pääkaupunkiseudulla nousua oli 4,2 prosenttia ja muualla maassa 2,0 prosenttia. Asunto- kauppojen määrä pysyi samana kuin edelliskuukautena. Suomen pankin mukaan uusia asuntolai- noja nostettiin helmikuun aikana lähes 1,7 miljardin euron edestä. (Keskinen 2022.)

Ukrainan sotatilanteen aikana tulee myös arvioida asuntomarkkinatilannetta pidemmälle tulevai- suuteen. Esimerkiksi koronaviruksen tuoma etätyöskentelymahdollisuus aiheutti kysyntää suu- remmille asunnoille ja mahdollisille työhuoneille. Tämä kysyntä myös varmasti osaltaan säilyy asuntomarkkinoilla ja luo ”uuden normaalin”. Sotatilanteen vaikutuksia arvioitaessa täytyy muistaa, että asuntokauppaa tehdään ulkoisista olosuhteista riippumatta. Elämäntilanteet muuttuvat ja eri- tyyppisten asuntotarpeiden tyydyttämistä tarvitaan eri aikoina. Elämän isot hankkeet kuten asunto, riippuvat yksilön taloudellisesta tilanteesta jopa enemmän, kuin ulkoisesta paineesta. Korkotasoa ei todennäköisesti tule pikaisella aikataululla muuttumaan, joten hyvällä sijainnilla olevan asunnon hankinta on pääosin lainan lyhentämistä. Kaupungistumiskehityksen jatkuessa ihmisiä saapuu palveluiden ääreen ja asunnon omistamista pidetään turvallisena sijoituksena niin sadetta, kuin kylmyyttä ja inflaatiota vastaan. (Linna 2022.)

Tästä hetkestä katsottuna tulevaisuuteen on odotettavissa, että edelleen suuremmilla asunnoilla on enemmän kysyntää pääkaupunkiseudulla. Etätyöskentelymahdollisuus tulee yleistymään ja esimerkiksi työhuonemahdollisuus kasvattaa suosiotaan asuntomarkkinoilla. Ukrainan sotatilanne tulee hetkellisesti vaikuttamaan asuntojen myyntiaikoihin, mutta jos Suomen tilanne ei muutu so- dan seurauksena radikaalisti, myyntiajat palautuvat todennäköisesti aiemmalle tasolle. Toden- näköisesti koronaviruspandemia aiheutti enemmän pysyviä muutoksia Suomen asuntomarkkinoilla, kuin mitä tällä hetkellä Ukrainan sotatilanne on aiheuttanut.

### 3 Pääkaupunkiseutu

Alue, jota tässä tutkimuksessa käsitellään ja tarkastellaan, on pääkaupunkiseutu. Pääkaupunkiseutuun kuuluu neljä kaupunkia, jotka ovat Helsinki, Espoo, Kauniainen ja Vantaa. Tässä tutkimuksessa Kauniainen erikseen on rajattu pois, sillä se on vain pieni osa tätä pääkaupunkiseutua ja se sijaitsee Espoon rajojen sisäpuolella. Alla olevassa kuvassa nähdään vielä Kauniaisen pinta-ala suhteessa muihin pääkaupunkiseudun kaupunkeihin. Pääkaupunkiseutu sijaitsee Suomen eteläosassa ja kuuluu Uudenmaan maakuntaan. Pääkaupunkiseudun pinta-ala on noin 1489,84 neliökilometriä, josta maa-alueen pinta-ala 770,35 neliökilometriä (Maanmittauslaitos 2015). Asukasluku pääkaupunkiseudulla on yhteensä 1 206 100 asukasta, joka vastaa noin 22 prosenttia koko maan väestöstä (5 549 807 asukasta vuoden 2022 alussa) (Tilastokeskus 2022b).



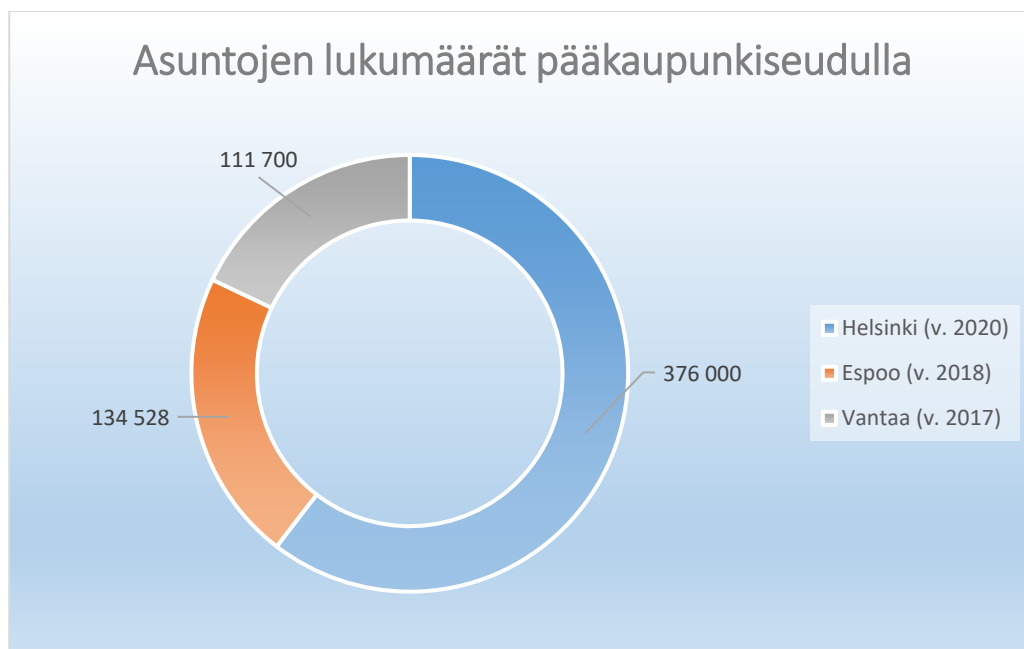
Kuva 3. Pääkaupunkiseutu pinta-aloittain

Pääkaupunkiseudun kaupungeista ensimmäinen, jota käsitellään, on Helsinki. Suomen pääkaupunkinakin tunnettu Helsinki on asukasluvultaan suurin kaupunki Suomessa. Pinta-alaltaan Helsinki on 715,48 neliökilometriä ja on samalla pääkaupunkiseudun suurin kaupunki myös pinta-alaltaan. Helsinki sijaitsee Suomen eteläisessä päädyssä meren rannalla ja kaupungin pinta-alasta noin 70 % onkin merialuetta (Helsinki 2020). Helsingin väkiluku vuoden 2022 alussa on ollut

658 735 asukasta (Tilastokeskus 2022b). Asuntokanta Helsingissä on vuoden 2020 lopussa ollut noin 376 000 asuntoa (Asuminen Helsingissä 2020).

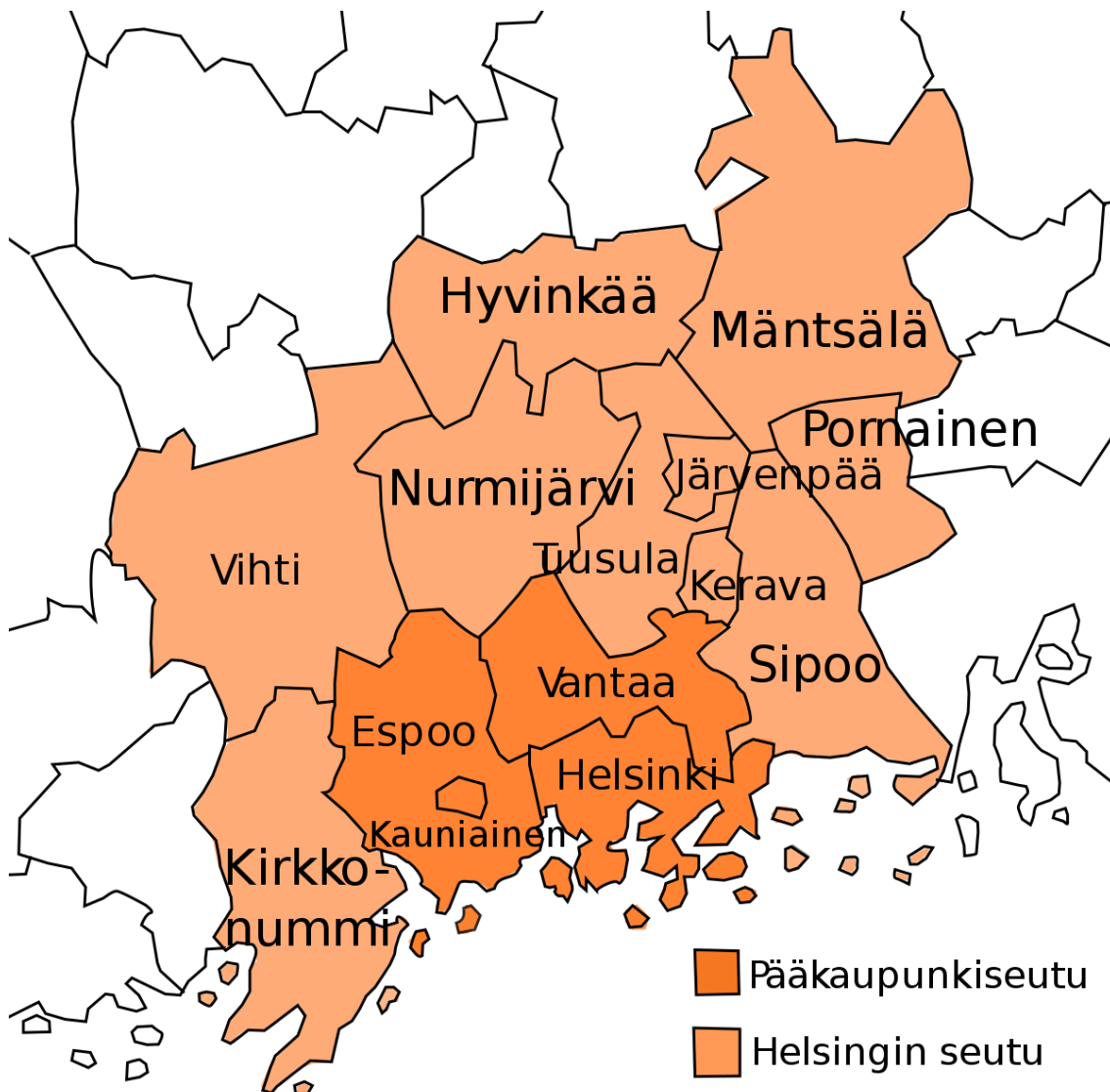
Toinen tarkasteltavista pääkaupunkiseudun kaupungeista on Espoo. Espoon kaupunki on asukasluvultaan Suomen toiseksi suurin kaupunki. Espoo sijaitsee suurimmaksi osin Helsingin länsipuolella ja Espoon pinta-ala on 528 neliökilometriä, josta maa-alan pinta-ala on 312 neliökilometriä. Asukasluku Espoossa vuoden 2022 alussa on ollut 289 731 asukasta (Tilastokeskus 2022b). Espoon asuntokanta on ollut vuoden 2018 lopussa 134 528 asuntoa (Espoo 2019).

Viimeinen pääkaupunkiseudun tarkasteltavista kaupungeista on Vantaa. Vantaan kaupunki sijaitsee Helsingin pohjoispuolella ja sen pinta-ala on 240,35 neliökilometriä. Vantaan pinta-alasta vesipinta-alaa on vain 1,99 neliökilometriä (Vantaa 2020). Vantaan asukasluku vuoden 2022 alussa on ollut 237 231 asukasta ja näin ollen se on Suomen neljänneksi suurin kaupunki asukasluvultaan (Tilastokeskus 2022b). Asuntokanta vantaalla on vuonna 2017 ollut 111 700 asuntoa (Vantaa 2018).



Kuva 4. Asuntojen lukumäärät pääkaupunkiseudulla





Kuva 5. Helsingin seutu (Wikipedia 2022)

Tarkasteltavista kaupungeista Helsinki on siis suurin niin asukasluvultaan, kuin pinta-alaltaan ja asuntomäärältään. Helsingin osuus pääkaupunkiseudun pinta-alasta on lähes puolet. Toiseksi suurin kaupunki on Espoo lähes kolmensadan tuhannen asukasluvullaan. Espossa myös asuntomäärä on toiseksi suurin. Pienin tarkasteltavista kaupungeista on Vantaa

## 4 Tutkimuksen toteutus ja tulokset

Tutkimuksen toteuttamiseksi hankitusta datasta luotiin taulukoita, joissa tarkastellaan aina eri asuntotyyppien osalta muuttujia. Ensin tutkittiin asuntotyyppien myyntiaikoja, jotka on nidottu taulukoihin aina vuositasolla. Taulukoihin myös laskettiin keskiarvot koko ajanjaksolta, sekä vuosittaiset muutosprosentit myyntiajoille. Taulukoissa on eritelty aina myös tarkasteltava kaupunki. Myyntiajat ovat tutkimuksessa ilmoitettu vuorokausina. Seuraavaksi tutkimuksessa tarkasteltiin neliöhintojen kehitystä eri asuntotyypeillä. Neliöhintojenkin tarkasteluajanjakso on 2019–2021 ja taulukoissa on myös eritelty aina tarkasteltava kaupunki. Neliöhinnat ovat ilmoitettu vuositasolla ja taulukoissa on laskettu myös koko ajanjakson keskimääräinen neliöhinta. Tämän lisäksi on laskettu muutosprosentti aina edelliseltä vuodelta.

### 4.1 Tutkimusmenetelmät

Tässä kappaleessa ennen tutkimusta käsitellään tutkimusmenetelmiä sekä tutkimusaineistoa. Tutkimus on toteutettu kvantitatiivisin, eli määrällisin menetelmin. Toinen kutsumanini kvantitatiiviselle tutkimukselle on tilastollinen tutkimus ja tällaisten tutkimusten avulla pystytään selvittämään lukumääriin ja prosenttiosuuksiin liittyviä kysymyksiä. Tutkimus edellyttää myös tarpeeksi edustavaa ja laajaa otosta sen laadun varmistamiseksi. Määrällinen tutkimus kuvaa tapahtumia numeerisin suurin ja taulukoin sekä useimmiten tarkoituksena on selvittää asioiden välistä riippuvuutta. Kvantitatiivinen tutkimus ei kuitenkaan selitä yleensä asioiden syytä eli se ei vastaa kysymykseen: *Miksi? Miten? Millainen?* Kvantitatiivinen tutkimus perustuu siis mitattavissa olevaan tietoon ja siten vastaa kysymyksiin: *Mikä? Missä? Paljonko? Kuinka usein?* (Heikkilä 2014, 15.)

Tutkimus toteutetaan hyödyntäen yhteenvetotaulukoita ja kuvia, jotka laadittiin tutkimusaineistosta. Taulukoissa ja kuvissa on kuvailtu tulosten vuosittaisia muutoksia niin luvuin kuin myös prosentuaalisin muutoksin. Tutkimuksen tulososiossa tuloksia avataan sanallisesti ja pohdintaosuudessa tehdään lopulliset päätelmät tuloksista. Tässä luvussa käsitellään myös tutkimusaineistoa.

Tutkimuksen tutkimusaineisto on hankittu Kiinteistövälitysalan Keskusliiton Hintaseurantapalvelusta dataa pääkaupunkiseudun asuntojen myyntiajoista, sekä neliöhintojen kehityksestä eri asuntotyypeillä. Datan kriteereiksi on asetettu asuntotyyppit: kerrostaloasunto, rivitaloasunto sekä omakotitalo. Alueelliset kriteerit, eli mistä kaupungeista nämä tiedot on kerätty, ovat: Helsinki, Espoo sekä Vantaa. Ajanjakso, jolta data on kerätty, on 2019–2021, eli viimeiset kolme vuotta.

## 4.2 Asuntotyyppien myyntiajat

Asuntotyyppien myyntiaikoja vertailemalla saadaan tietoa kysynnästä. Pitkät myyntiajat kertovat siitä, ettei asuntoihin kohdistu kovaa kysyntää ja asunnot jäävät markkinoille odottamaan potentiaalista asiakasta. Lyhyt myyntiaika vastaavasti kertoo siitä, että markkinoilla odotetaan juuri kyseisenlaisia asuntoja ja kysyntää löytyy. Vaikka tiedettäisiin kaupungeittain asuntojen keskimääräiset myyntiajat, myyntiaikoihin silti vaikuttaa monta eri tekijää, kuten asunnon mikrosijainti, kunto, rakennusvuosi ja koko. Myös kiinteistövälittäjän valinta, tai jopa asunnon myynnin yrittäminen itse vaikuttaa myyntiaikaan. Kokenut kiinteistönvälittäjä kykenee asettamaan myyntihinnan sellaiselle tasolle, että asunnon kauppa onnistuu tehokkaasti ja mahdollisesti myös tuottavasti.

Seuraavissa taulukoissa ja kuvissa eritellään asuntotyyppien myyntiaikoja pääkaupunkiseudulla vuosina 2019–2021. Pääkaupunkiseutuun kuuluu tässä tutkimuksessa Helsinki, Espoo ja Vantaa. Taulukkoihin on laskettu Kiinteistövälitysalan Keskusliiton Hintaseurantapalvelun avulla vuosittaiset keskiarvot kerrostaloasuntojen myyntiajoista. Yläpalkissa on ensimmäiseksi merkitty pääkaupunkiseutu, jonka jälkeen on eritelty kaupungit ja vasempaan sivupalkkiin on puolestaan merkitty vuosiluvut. Myyntiaikojen viereen oikealle puolelle on merkitty myyntiaikojen prosentuaalinen muutos edellisestä vuodesta, mukaan lukien kokonaismuutosprosentti. Lisäksi alimpaan sarakkeeseen on vielä laskettu kolmen vuoden keskiarvo, joka kertoo hieman yleisempää kuvaa myyntiajoista. Tällä tavalla on esitelty kaikkien asuntotyyppien tutkittavat myyntiajat.

### 4.2.1 Kerrostaloasuntojen myyntiajat

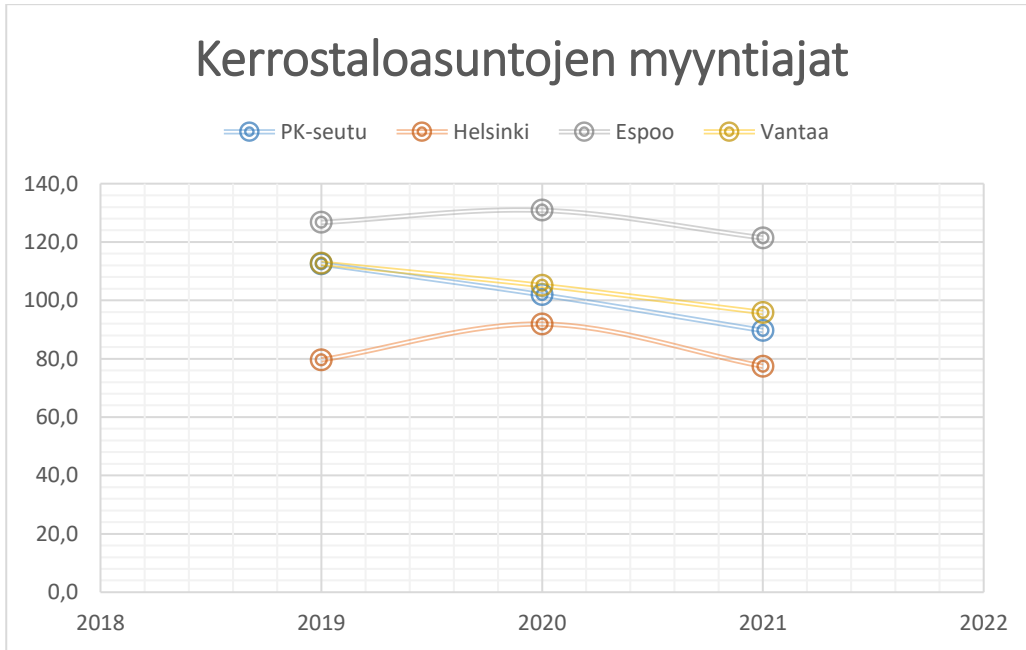
Ensimmäiseksi taulukossa 1 tarkastellaan kerrostaloasuntojen myyntiaikoja pääkaupunkiseudulla. Pääkaupunkiseudun myyntiajat kertovat yleistä kuvaa koko tutkimusalueen myyntiaikojen kehityksestä. Vuonna 2019 kerrostaloasunto myytiin pääkaupunkiseudulla noin 112,5 vuorokaudessa. Vuonna 2020 myyntiaika oli noin 101,9 vuorokautta ja vuonna 2021 noin 89,7 vuorokautta. Helsingissä kerrostaloasuntojen myyntiajat ovat olleet lyhimmit tarkasteltavissa kaupungeissa. Vuonna 2019 kerrostaloasunto myytiin Helsingissä noin 79,6 vuorokaudessa. Vuonna 2020 myyntiaika oli noussut noin 91,9 vuorokauteen ja vuonna 2021 laskenut taas noin 77,4 vuorokauteen. Espoossa kerrostaloasuntojen myyntiajat olivat pisimmät tarkasteluajanjaksolla. Vuonna 2019 kerrostaloasunto Espoossa myytiin noin 126,7 vuorokaudessa. Vuoteen 2020 oli myyntiajat hieman nousseet noin 130,9 vuorokauteen ja vuonna 2021 laskenut noin 121,4 vuorokauteen. Vantaalla kerrostaloasunto myytiin vuonna 2019 noin 112,7 vuorokaudessa. Vuonna 2020 myyntiaika oli noin 105,1

vuorokautta ja vuonna 2021 se oli noin 95,8 vuorokautta. Pääkaupunkiseudun kaupungeista Vantaa oli ainoa, jonka myyntiajat laskivat vuosittain.

Taulukko 2. Kerrostaloasuntojen myyntiajat

<b>Vuosi</b>	<b>PK-seutu</b>	<b>%</b>	<b>Helsinki</b>	<b>%</b>	<b>Espoo</b>	<b>%</b>	<b>Vantaa</b>	<b>%</b>
2019	112,5		79,6		126,7		112,7	
2020	101,9	-9,4 %	91,9	15,4 %	130,9	3,3 %	105,1	-6,8 %
2021	89,7	-12,0 %	77,4	-15,8 %	121,4	-7,2 %	95,8	-8,8 %
<b>3v KA</b>	<b>101,4</b>		<b>83,0</b>		<b>126,3</b>		<b>104,6</b>	
<b>Yht.</b>		<b>-21,4 %</b>		<b>-0,3 %</b>		<b>-3,9 %</b>		<b>-15,6 %</b>

Kokonaisuudessaan pääkaupunkiseudulla kerrostaloasuntojen myyntiajat ovat olleet laskussa ja yhteensä laskua on ollut noin 21,4 prosenttia viimeisen kolmen vuoden aikana. Helsingissä laskua oli ainoastaan 0,3 prosenttia viimeisen kolmen vuoden aikana. Espoossa kerrostaloasuntojen myyntiajat olivat kokonaisuudessaan laskeneet 3,9 prosenttia tarkasteluajanjaksolla ja Vantaalla laskua oli kaupungeista eniten, noin 15,6 prosenttia. Keskimäärin kerrostaloasunto Helsingissä myytiin viimeisen kolmen vuoden aikana noin 83 vuorokaudessa, joka vastaa noin 2,8 kuukautta. Helsingissä kerrostaloasunnon keskimääräinen myyntiaika oli kaupungeista lyhin. Espoossa keskimääräinen myyntiaika vastaavalta ajalta oli 126,3 vuorokautta, eli noin 4,2 kuukautta. Espoossa kerrostaloasunnon keskimääräinen myyntiaika oli kaupungeista pisin, noin 43 vuorokautta pidempi, kuin Helsingissä. Vantaalla kerrostaloasunto myytiin keskimäärin noin 104,6 vuorokaudessa, eli noin 3,5 kuukaudessa.



Kuva 6. Kerrostaloasuntojen myyntiajat

Kuten myös yllä olevasta kuvasta huomataan, Helsingissä kerrostaloasuntojen myyntiajat ovat olleet alhaisimmat. Silti laskua myyntiajoissa ei ole ollut juurikaan vuosien 2019–2021 välillä. Pääkaupunkiseudulla trendi on yleisesti ollut laskeva. Kerrostaloasuntojen myyntiajat Espoossa olivat pisimmät ja lievää laskua kyseisellä ajanjaksolla on ollut. Vantaalla kerrostaloasuntojen myyntiajassa on ollut selkeää laskua.

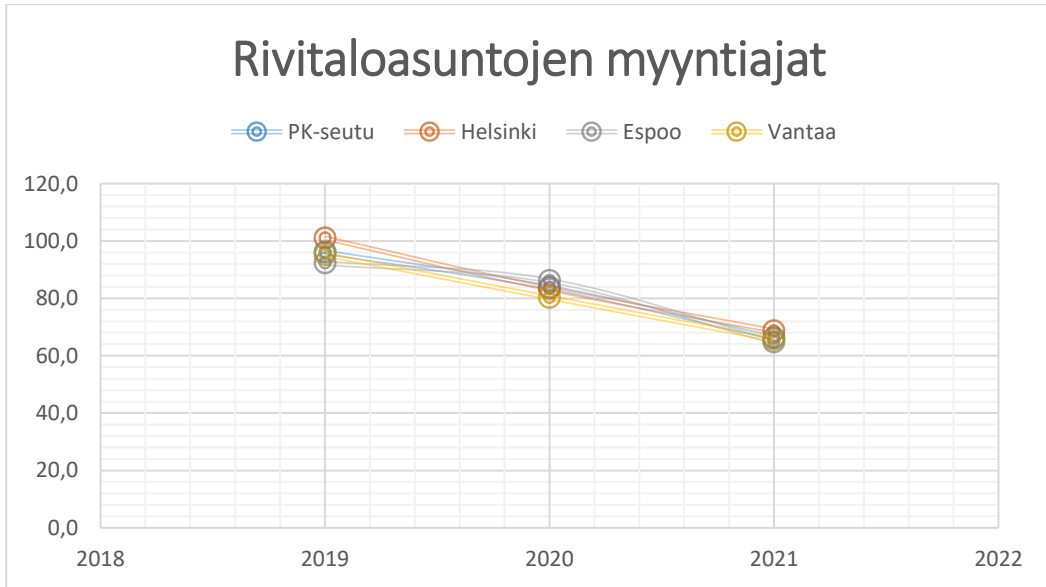
#### 4.2.2 Rivitaloasuntojen myyntiajat

Toisessa alaluvussa käsitellään rivitaloasuntojen myyntiaikoja. Rivitaloasuntojen myyntiajat vaikuttavat olevan hyvin samanpituisia pääkaupunkiseudun eri kaupungeissa. Pääkaupunkiseudulla yleisesti rivitaloasunto myytiin vuonna 2019 noin 96,1 vuorokaudessa. Vuonna 2020 myyntiaika oli noin 83,8 vuorokautta ja vuonna 2021 enää 66,2 vuorokautta. Helsingissä rivitaloasunto myytiin vuonna 2019 noin 101 vuorokaudessa. Vuonna 2020 myyntiaika oli noin 83,3 vuorokautta ja vuonna 2021 myyntiaika oli 68,7 vuorokautta. Espoossa rivitaloasunnon myyntiaika oli vuonna 2019 noin 92,3 vuorokautta. Vuonna 2020 myyntiaika oli 86,2 vuorokautta ja vuoteen 2021 oli se laskenut 64,8 vuorokauteen ja näin ollen oli lyhin kaupunkien myyntiajoista. Vantaalla rivitaloasunto myytiin vuonna 2019 noin 95,3 vuorokaudessa. Vuonna 2020 myyntiaika oli laskenut 80,3 vuorokauteen ja vuonna 2021 myyntiaika oli laskenut vielä 65,7 vuorokauteen.

Taulukko 3. Rivitaloasuntojen myyntiajat

<b>Vuosi</b>	<b>PK-seutu</b>	<b>%</b>	<b>Helsinki</b>	<b>%</b>	<b>Espoo</b>	<b>%</b>	<b>Vantaa</b>	<b>%</b>
2019	96,1		101,0		92,3		95,3	
2020	83,8	-12,8 %	83,3	-17,5 %	86,2	-6,6 %	80,3	-15,7 %
2021	66,2	-21,0 %	68,7	-17,5 %	64,8	-24,8 %	65,7	-18,2 %
<b>3v KA</b>	<b>82,0</b>		<b>84,3</b>		<b>81,1</b>		<b>80,4</b>	
<b>Yht.</b>		<b>-33,8 %</b>		<b>-35,1 %</b>		<b>-31,4 %</b>		<b>-33,9 %</b>

Rivitaloasuntojen myyntiajat ovat kerrostaloasuntojen lailla olleet laskussa pääkaupunkiseudulla. Koko pääkaupunkiseudun alueella laskua myyntiajoissa tapahtui vuosien 2019–2021 välillä noin 33,8 prosenttia. Helsingissä muutos oli suurin, siellä rivitaloasuntojen myyntiaika laski 35,1 prosenttia tarkasteluajanjaksolla. Espoossa laskua oli vähiten, noin 31,4 prosenttia. Vantaalla rivitaloasuntojen myyntiajat olivat laskeneet 33,9 prosenttia vuosien 2019–2021 välillä. Rivitaloasunto pääkaupunkiseudulla myytiin vuosien 2019–2021 välillä keskimäärin noin 82 vuorokaudessa. Helsingissä rivitaloasunnon myyntiaika tarkasteluajankohdalla oli keskimäärin pisin, noin 84,3 vuorokautta. Espoossa keskimääräinen myyntiaika rivitaloasunnolla oli noin 81,1 vuorokautta. Keskimääräisesti lyhin myyntiaika pääkaupunkiseudun kaupungeista oli Vantaalla. Vantaalla rivitaloasunnon keskimääräinen myyntiaika oli 80,4 vuorokautta, joka vastaa noin 2,7 kuukautta. Eroa lyhimpien myyntiaikojen välillä Vantaalla, ja pisimpien myyntiaikojen Helsingissä, oli noin neljä vuorokautta. Rivitaloasuntojen myyntiajat pääkaupunkiseudulla ovat siis hyvin yhteneväisiä.



Kuva 7. Rivitaloasuntojen myyntiajat

Kuten yllä olevasta kuvasta huomaa, rivitaloasuntojen myyntiajat ovat olleet selkeässä laskussa viimeisen kolmen vuoden ajan. Niin pääkaupunkiseudulla yleisesti, kuin Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla. Myyntiaikojen muutokset ovat myös olleet samalla tasolla.

### 4.2.3 Omakotitalojen myyntiajat

Viimeisessä myyntiaikojen alaluvussa käsitellään omakotitalojen myyntiaikoja. Taulukkoon 3 on laskettu samalla tavalla myyntiajat ja niiden muutokset, kuin aiemmissakin taulukoissa. Koko pääkaupunkiseudulla omakotitalo myytiin vuonna 2019 keskimäärin noin 116,5 vuorokaudessa. Vuonna 2020 myyntiaika oli noin 115,9 vuorokautta ja vuoteen 2019 tapahtui selkeä lasku noin 94,8 vuorokauteen. Helsingissä omakotitalo myytiin vuonna 2019 noin 117,9 vuorokaudessa. Vuonna 2020 myyntiaika oli noin 111,5 vuorokautta ja vuoteen 2021 myyntiaika laski noin 90,7 vuorokauteen. Espoossa omakotitalon myyntiaika oli pisin tarkasteltavista kaupungeista vuonna 2019. Myyntiaika omakotitalolla siellä oli noin 125,4 vuorokautta. Vuoteen 2020 oli tapahtunut myyntiajassa nousua, kun Espoossa omakotitalon myyntiaika oli noin 131,9 vuorokautta. Vuoteen 2021 myyntiaika oli laskenut selkeästi 103,5 vuorokauteen. Vantaalla omakotitalojen myyntiajat olivat alhaisimmat. Vuonna 2019 omakotitalo myytiin noin 102,9 vuorokaudessa. Vuonna 2020 myyntiaika oli noin 96,1 vuorokautta ja vuonna 2021 noin 83,7 vuorokautta.

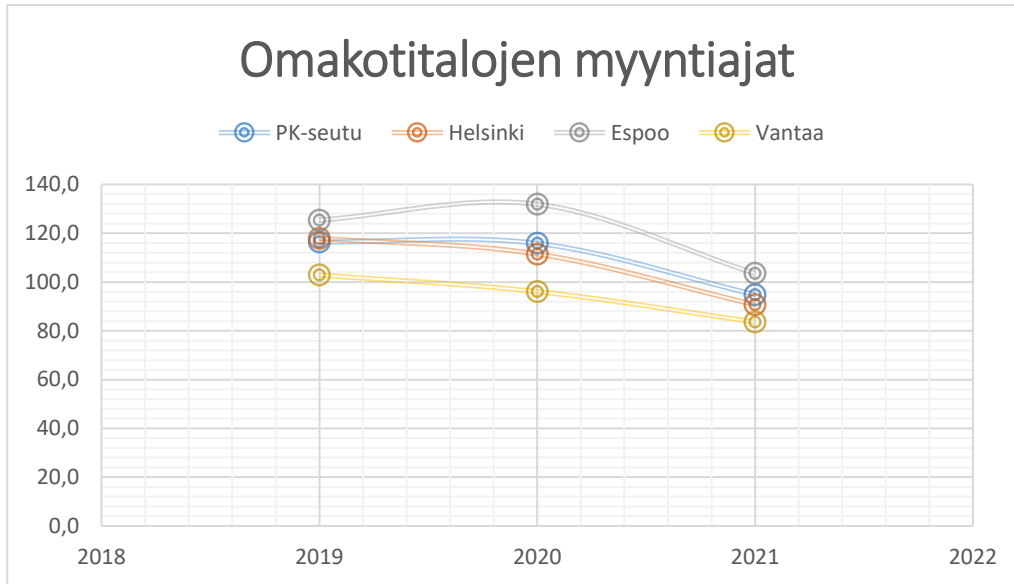
Taulukko 4. Omakotitalojen myyntiajat

<b>Vuosi</b>	<b>PK-seutu</b>	<b>%</b>	<b>Helsinki</b>	<b>%</b>	<b>Espoo</b>	<b>%</b>	<b>Vantaa</b>	<b>%</b>
2019	116,5		117,9		125,4		102,9	
2020	115,9	-0,5 %	111,5	-5,4 %	131,9	5,2 %	96,1	-6,6 %
2021	94,8	-18,1 %	90,7	-18,7 %	103,5	-21,5 %	83,7	-12,9 %
<b>3v KA</b>	<b>109,1</b>		<b>106,7</b>		<b>120,3</b>		<b>94,2</b>	
<b>Yht.</b>		<b>-18,7 %</b>		<b>-24,1 %</b>		<b>-16,3 %</b>		<b>-19,6 %</b>

Kuten muidenkin asuntotyyppien, myös omakotitalojen myyntiajoissa on tapahtunut laskua. Pääkaupunkiseudulla omakotitalojen myyntiajat laskivat vuosien 2019–2021 välillä noin 18,7 prosenttia. Helsingissä myyntiajat laskivat eniten, noin 24,1 prosenttia kyseisellä ajanjaksolla. Espoon omakotitalojen myyntiajoissa tapahtui laskua noin 16,3 prosenttia. Vantaalla laskua myyntiajoissa oli toiseksi eniten, noin 19,6 prosenttia. Keskimäärin vuosien 2019–2021 välillä omakotitalo pääkaupunkiseudulla myytiin noin 109,1 vuorokaudessa. Helsingissä tällä tarkasteluajanjaksolla keskimääräinen myyntiaika oli noin 106,7 vuorokautta. Espoossa keskimääräinen myyntiaika viimei-



sen kolmen vuoden ajalta oli pisin, noin 120,3 vuorokautta ja Vantaalla keskimääräinen omakotitalon myyntiaika oli lyhin, noin 94,2 vuorokautta.



Kuva 8. Omakotitalojen myyntiajat

Yllä olevasta kuvasta huomataan, että lähes kaikissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa omakotitalojen myyntiajat ovat olleet säännöllisesti laskussa. Ainoana poikkeuksena oli Espoo, kun vuonna 2020 omakotitalojen myyntiaika oli noussut edellisestä vuodesta. Nousua saattaa selittää Espossa lisääntynyt rivitaloasuntojen tuotanto. Vuoteen 2021 Espoon omakotitalojen myyntiajoissa tapahtui silti selkeä lasku.

### 4.3 Asuntotyyppien hintakehitys

Seuraavaksi tutkimuksessa tarkastellaan eri asuntotyyppien hintakehitystä pääkaupunkiseudulla vuosina 2019–2021. Dataa hintakehityksestä on kerätty Kiinteistöväälitysalan Keskusliiton hintaseurantapalvelusta. Hintakehitystä seurataan neliöhintojen avulla, jotka ovat saatu hintaseurantapalvelusta. Seuraaviin taulukkoihin, joita käsitellään, on laskettu vuosittaiset keskiarvot eri asuntotyyppien ja kaupunkien neliöhinnoista. Taulukoissa on esitelty myös prosentuaaliset muutokset edellisiltä vuosilta.

### 4.3.1 Kerrostaloasuntojen hintakehitys

Ensimmäiseksi tarkastellaan kerrostaloasuntojen hintakehitystä. Samoin kuin myyntiaikoja käsitellessä, tulee taulukossa ensin pääkaupunkiseudun neliöhinnat yleisesti. Tämän jälkeen käsitellään järjestyksessä Helsingin, Espoon ja Vantaan kerrostaloasuntojen neliöhintoja. Neliöhintojen tarkastelun jälkeen tutkitaan neliöhintojen muutoksia pääkaupunkiseudun paikkakunnilla.

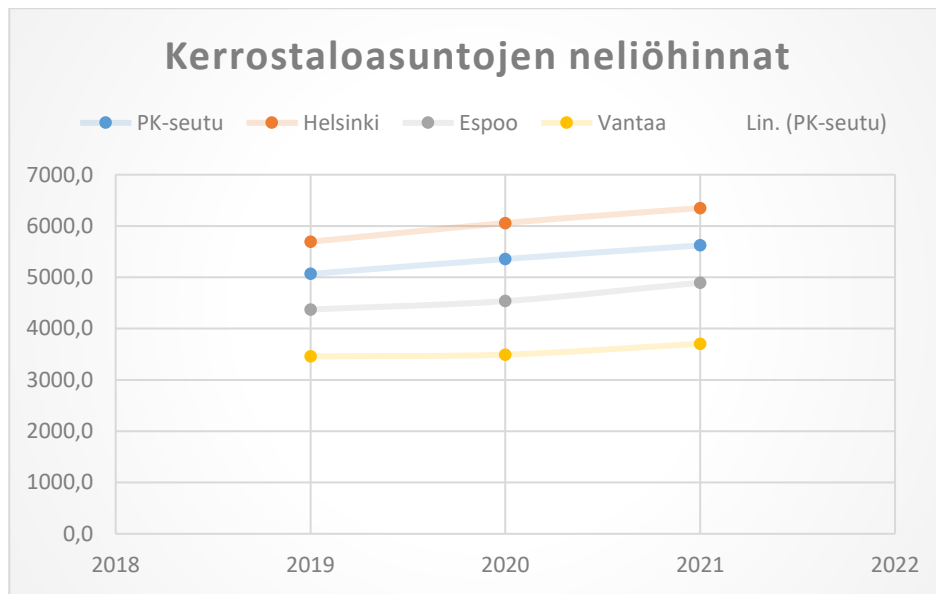
Kerrostaloasunnon neliöhinta pääkaupunkiseudulla on vuonna 2019 ollut 5066 euroa. Vuonna 2020 neliöhinta oli noussut 5357,2 euroon ja vuonna 2021 se oli 5621,5 euroa. Helsingissä neliöhinnat ovat arvatenkin tarkastelualueelta korkeimmat. Vuonna 2019 kerrostaloasunnon neliöhinta Helsingissä on ollut 5693,3 euroa. Vuonna 2020 se on noussut 6057,5 euroon ja vuonna 2021 se oli 6350,3 euroa. Espoossa kerrostaloasunnon neliöhinta oli vuonna 2019 ollut 4372,7 euroa. Vuoteen 2020 oli neliöhinta noussut 4536,4 euroon. Vuonna 2021 neliöhinta Espoon kerrostaloasunnolla oli 4896 euroa. Alhaisimmat neliöhinnat ovat kerrostaloasunnoilla olleet Vantaalla. Vantaalla kerrostaloasunnon neliöhinta on vuonna 2019 ollut 3458,6 euroa. Vuoteen 2020 on tapahtunut pieni nousu ja neliöhinta oli 3493 euroa. Vuoteen 2021 neliöhinta oli noussut 3704,7 euroon.

Taulukko 5. Kerrostaloasuntojen neliöhinnat

<b>Vuosi</b>	<b>PK-seutu</b>	<b>%</b>	<b>Helsinki</b>	<b>%</b>	<b>Espoo</b>	<b>%</b>	<b>Vantaa</b>	<b>%</b>
2019	5066,0		5693,3		4372,7		3458,6	
2020	5357,2	5,7 %	6057,5	6,4 %	4536,4	3,7 %	3493,0	1,0 %
2021	5621,5	4,9 %	6350,3	4,8 %	4896,0	7,9 %	3704,7	6,1 %
<b>3v KA</b>	<b>5348,2</b>		<b>6033,7</b>		<b>4601,7</b>		<b>3552,1</b>	
<b>Yht.</b>		<b>10,7 %</b>		<b>11,2 %</b>		<b>11,7 %</b>		<b>7,1 %</b>

Tarkastellessa neliöhintojen muutoksia kerrostaloasunnoilla, huomataan pääkaupunkiseudulla neliöhintojen nousseen. Yleisesti ottaen pääkaupunkiseudun kerrostaloasuntojen neliöhinnat ovat nousseet vuosien 2019–2021 välillä noin 10,7 prosenttia. Tämä vastaa 555,5 euron nousua. Helsingissä kerrostaloasunnon neliöhinnoissa oli nousua noin 11,2 prosenttia, joka vastaa 657 euroa. Espoossa neliöhintojen nousu oli suurinta, noin 11,7 prosenttia, joka vastaa 523,3 euroa. Vantaalla neliöhintojen nousu oli hieman hillitympää. Kerrostaloasuntojen neliöhinnat olivat nousseet siellä

noin 7,1 prosenttia, joka vastaa 246,1 euroa. Keskimääräinen neliöhinta koko pääkaupunkiseudulla vuosien 2019–2021 välillä on ollut 5348,2 euroa. Helsingissä kyseisen ajanjakson keskimääräinen neliöhinta on ollut 6033,7 euroa. Espoossa neliöhinta oli toiseksi korkein, 4601,7 euroa. Vantaalla tällä ajanjaksolla neliöhinta oli alhaisin, 3552,1 euroa.



Kuva 9. Kerrostaloasuntojen neliöhinnat

Yllä olevasta kuvasta nähdään vielä kerrostaloasuntojen neliöhintojen kehityssuunta pääkaupunkiseudulla. Yleisesti trendi on vakaasti nouseva kaikilla pääkaupunkiseudun kaupungeilla. Pääkaupunkiseudulla Helsingissä neliöhinnat ovat luonnollisesti korkeimmat, mutta suurin neliöhintojen nousu on tapahtunut Espoossa.

#### 4.3.2 Rivitaloasuntojen hintakehitys

Seuraavaksi neliöhintoja ja niiden kehitystä tarkastellaan rivitaloasuntojen osalta. Rivitaloasunnoilla neliöhinnat jakautuvat paljon tasaisemmin kaupunkien välillä, kuin kerrostaloasunnoilla. Tätä selittää osaltaan se, että rivitaloasuntoja ei oikeastaan sijaitse kalleimmilla neliöhinta-alueilla, kuten Helsingin ydinkeskustassa.

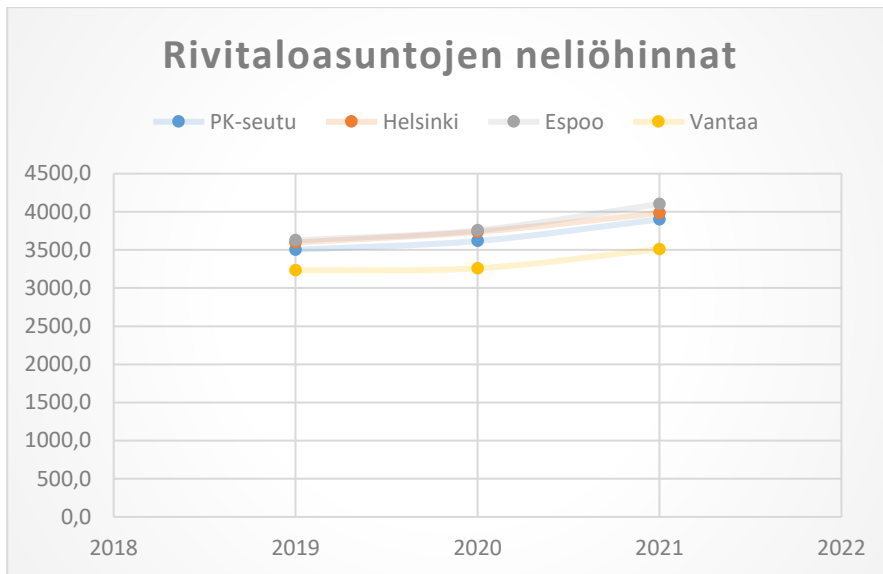
Pääkaupunkiseudulla rivitaloasunnon neliöhinta on ollut 3502,1 euroa vuonna 2019. Vuonna 2020 neliöhinta oli noussut 3616,6 euroon ja vuonna 2021 se oli 3899,8 euroa. Helsingissä rivitaloasun-

non neliöhinta oli kaupungeista toiseksi korkein. Vuonna 2019 neliöhinta rivitaloasunnolla oli 3597,1 euroa. Vuonna 2020 neliöhinta oli 3737,9 euroa ja vuoteen 2021 neliöhinta oli noussut 3982,4 euroon. Espoossa rivitaloasuntojen neliöhinta oli korkein. Vuonna 2019 rivitaloasunnon neliöhinta Espoossa oli 3624,9 euroa. Vuonna 2020 neliöhinta oli 3756,5 euroa ja vuoteen 2021 oli Espoossa nousua eniten, kun neliöhinta oli 4101,5 euroa. Vantaalla rivitaloasuntojen neliöhinnat olivat alhaisimmat. Vuonna 2019 rivitaloasunnon neliöhinta Vantaalla oli 3233,9 euroa. Vuonna 2020 oli hieman nousua 3259,3 euroon. Vuonna 2021 neliöhinta oli 3510,7 euroa.

Taulukko 6. Rivitaloasuntojen neliöhinnat

<b>Vuosi</b>	<b>PK-seutu</b>	<b>%</b>	<b>Helsinki</b>	<b>%</b>	<b>Espoo</b>	<b>%</b>	<b>Vantaa</b>	<b>%</b>
2019	3502,1		3597,1		3624,9		3233,9	
2020	3616,6	3,3 %	3737,9	3,9 %	3756,5	3,6 %	3259,3	0,8 %
2021	3899,8	7,8 %	3982,4	6,5 %	4101,5	9,2 %	3510,7	7,7 %
<b>3v KA</b>	<b>3672,8</b>		<b>3772,5</b>		<b>3827,6</b>		<b>3334,6</b>	
<b>Yht.</b>		<b>11,1 %</b>		<b>10,5 %</b>		<b>12,8 %</b>		<b>8,5 %</b>

Rivitaloasuntojen neliöhinnat ovat nousseet tasaisesti vuosien 2019–2021 välillä. Yleisesti pääkaupunkiseudulla on ollut noin 11,1 prosentin nousu neliöhinnoissa kyseisellä ajanjaksolla, joka vastaa 397,7 euroa. Helsingissä rivitaloasuntojen neliöhinnoissa on ollut nousua noin 10,5 prosenttia, joka vastaa 385,3 euroa. Espoossa nousua oli eniten, noin 12,8 prosenttia eli 476,6 euroa. Vantaalla nousua neliöhinnoissa oli vähiten, noin 8,5 prosenttia, joka vastaa 276,8 euroa. Pääkaupunkiseudun rivitaloasuntojen keskimääräinen neliöhinta vuosien 2019–2021 välillä on ollut 3672,8 euroa. Helsingissä keskimääräinen neliöhinta tältä ajanjaksolta oli 3772,5 euroa.



Kuva 10. Rivitaloasuntojen neliöhinnat

Kuten yllä olevasta kuvasta vielä huomataan, vuosien 2019–2021 välillä pääkaupunkiseudun rivitaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat ovat sijoittuneet 3000–4000 euron välille. Ainoana poikkeuksena on Espoo, jossa rivitaloasunnon keskimääräinen neliöhinta ylitti 4000 euron rajan vuonna 2021.

#### 4.3.3 Omakotitalojen hintakehitys

Viimeiseksi tarkastellaan pääkaupunkiseudun omakotitalojen neliöhintojen kehitystä. Samoin kuin rivitaloasuntojen, myös omakotitalojen neliöhinnoissa huomataan samoja piirteitä pääkaupunkiseudulla. Omakotitaloja ei oikeastaan sijaitse kalliimmilla neliöhinta-alueilla, kuten Helsingin keskustassa, joten neliöhinnat käyttäytyvät kerrostaloasuntoihin verrattuna eri tavalla. Yksi suurimmista tekijöistä, joka vaikuttaa omakotitalon neliöhintaan, on omakotitalon tontin hinta. Tontin hintaan taas suurin vaikuttava tekijä on sen sijainti. Tämän takia esimerkiksi Espoon omakotitalojen neliöhintoja nostaa merenranta-alueet, kuten Westend, jossa sijaitsee osa kalleimmista omakotitaloista Suomessa.

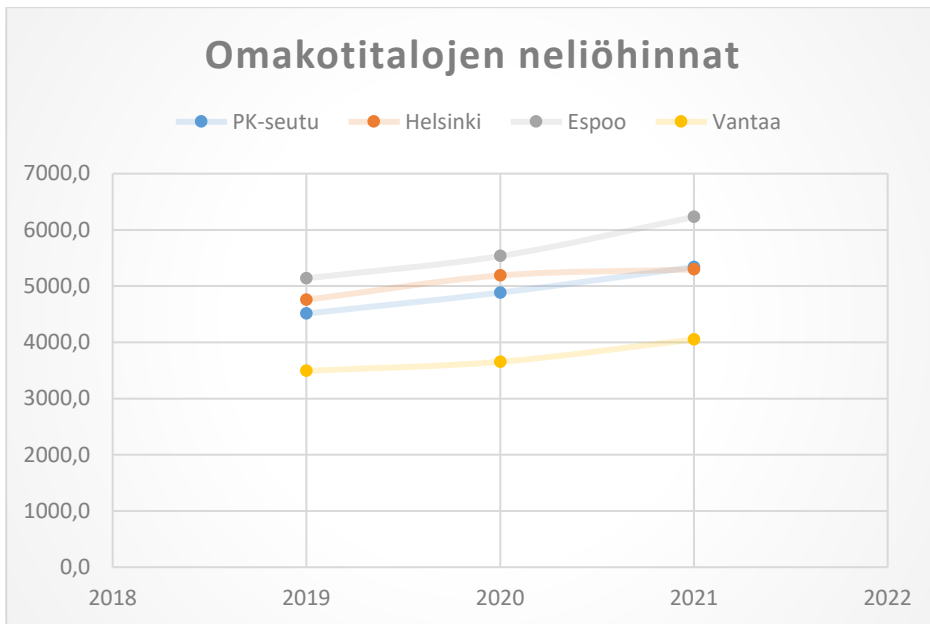
Vuonna 2019 pääkaupunkiseudulla omakotitalon keskimääräinen neliöhinta oli 4511,2 euroa. Vuonna 2020 neliöhinta oli 4883,6 euroa ja vuoteen 2021 omakotitalon neliöhinta oli noussut 5339,1 euroon. Helsingissä omakotitalojen neliöhinnat olivat toiseksi suurimmat pääkaupunkiseudulla. Vuonna 2019 Helsingissä omakotitalon keskimääräinen neliöhinta oli 4755,9 euroa. Vuonna

2020 kyseinen neliöhinta oli 5188,3 euroa ja vuonna 2021 se oli 5295,4 euroa. Espoossa omakotitalojen neliöhinnat olivat korkeimmat. Vuonna 2019 omakotitalon keskimääräinen neliöhinta Espoossa oli 5138,4 euroa. Vuoteen 2020 neliöhinta oli noussut 5533,9 euroon ja vuonna 2021 se oli jo 6228,7 euroa. Vantaalla omakotitalon neliöhinnat olivat pääkaupunkiseudun kaupungeista alhaisimmat. Vuonna 2019 omakotitalon keskimääräinen neliöhinta Vantaalla oli 3491 euroa. Vuonna 2020 kyseinen neliöhinta oli 4654 euroa ja vuonna 2021 se oli 4050,1 euroa.

Taulukko 7. Omakotitalojen neliöhinnat

Vuosi	PK-seutu	%	Helsinki	%	Espoo	%	Vantaa	%
2019	4511,2		4755,9		5138,4		3491,0	
2020	4883,6	8,3 %	5188,3	9,1 %	5533,9	7,7 %	3654,0	4,7 %
2021	5339,1	9,3 %	5295,4	2,1 %	6228,7	12,6 %	4050,1	10,8 %
<b>3v KA</b>	<b>4911,3</b>		<b>5079,8</b>		<b>5633,7</b>		<b>3731,7</b>	
<b>Yht.</b>		<b>17,6 %</b>		<b>11,2 %</b>		<b>20,3 %</b>		<b>15,5 %</b>

Omakotitalojen neliöhinnat ovat kehittyneet pääkaupunkiseudulla asuntotyypeistä eniten. Vuosien 2019–2021 välillä neliöhinnat ovat nousseet kokonaisuudessaan pääkaupunkiseudulla 17,6 prosenttia, joka vastaa 827,9 euroa. Helsingissä neliöhintojen kasvu omakotitaloilla oli alhaisinta 11,2 prosentin kasvulla, joka vastaa 539,5 euroa. Espoossa omakotitalon neliöhintojen kasvu oli korkeinta, siellä neliöhinnat nousivat 20,3 prosentilla, joka vastaa jopa 1090,3 euroa. Vantaalla omakotitalon neliöhinnat nousivat vastaavalla ajankohdalla 15,5 prosenttia, joka vastaa 559,1 euroa.



Kuva 11. Omakotitalojen neliöhinnat

Kuten yllä olevasta kuvasta huomataan, omakotitalojen neliöhinnat pääkaupunkiseudulla ovat sijoittuneet 3000–7000 euron välille vuosina 2019–2021. Trendi neliöhinnoilla tällä ajanjaksolla on ollut selkeästi nouseva ja alueelliset hintaerot ovat suuria. Alimman ja ylimmän neliöhinnan välillä on tällä ajanjaksolla lähes 3000 euroa. Korkeimmillaan omakotitalon keskimääräinen neliöhinta nousi yli 6000 euroon Espoossa vuonna 2021. Alhaisin omakotitalon neliöhinta koko ajanjaksolta oli Vantaalla vuonna 2019. Silloin keskimääräinen neliöhinta oli noin 3500 euroa.

## 5 Pohdinta

Tutkimuksen viimeisessä kappaleessa käsitellään tutkimuksen aihetta, saatuja tuloksia sekä niiden pohjalta tehtyjä johtopäätöksiä. Tämän lisäksi käsitellään hyvän tutkimuksen perusvaatimuksia eli tutkimuksen validiteettia ja reliabiliteettia sekä niiden toteutumista tässä opinnäytetyössä. Osuuden lopussa käsitellään vielä jatkotutkimusmahdollisuuksia ja omaa oppimista opinnäytetyöprosessin aikana.

Liiketoimintana kiinteistökehittämisestä ei löydy kovin paljoa kirjallisuutta, eikä se muutenkaan Suomessa ole hirveän tutkittu liiketoimintasegmentti. Joitakin artikkeleita ja eri yritysten tietopaketteja kiinteistökehittämisestä löytyy, mutta monesti kirjoittaja saattaa samalla tarjota omia palveluitaan, esimerkiksi konsultointia. Tämä luo hieman haasteita itse alan kirjallisuuslähteitä etsiessä. Toisaalta asuntomarkkinatietoa pystyy yhdistelemään kiinteistöalan tutkimukseen hyvin.

Tutkimuksen ensisijainen tavoite oli selvittää, miten eri asuntotyyppien myyntiajat ja neliöhinnat ovat kehittyneet pääkaupunkiseudulla. Näitä tuloksia hyödyntämällä pyritään tekemään johtopäätöksiä siitä, mihin asuntotyyppeihin kiinteistökehitystoimintaa kannattaa pääkaupunkiseudulla kohdentaa. Lopputuloksen tulisi antaa arvokasta tietoa niin kiinteistökehittäjille ja asuntoflippaajille, kuin yleisesti aiheesta kiinnostuneille.

### 5.1 Johtopäätökset

Tässä kappaleessa käsitellään tutkimuksen tuloksia sekä pyritään vastaamaan tutkimuskysymyksiin. Tutkimuksen ensimmäinen osa käsitteli kokonaisemmin kiinteistöalaa ja samalla pyrittiin syventymään siihen, mitä kiinteistö- ja asuntokehitystoiminta käytännössä on. Tämän jälkeen tarkasteltiin asuntomarkkinoita Suomessa ja miten ne asettuvat muiden markkinoiden joukkoon. Samalla käsiteltiin itse asuntokauppaan liittyviä kohtia, sekä kysynnän määrittämistä asuntomarkkinoilla. Lopuksi käsiteltiin kannattavuuden mittaamista kiinteistökehitysliiketoiminnassa, sekä otettiin kantaa koronaviruspandemian ja Ukrainan sodan aiheuttamiin muutoksiin asuntomarkkinoilla.

Tuloksista ensimmäiseksi tarkastellaan kerrostaloasuntoja ja sitä, miten niihin kannattaisi suhtautua kiinteistö- ja asuntokehitystoiminnassa. Kerrostaloasunnot myytiin nopeitten Helsingissä ja niiden keskimääräinen myyntiaika vuosien 2019–2021 välillä oli 83 vuorokautta. Tämä oli sinänsä odotettavaa, koska Helsingin kantakaupungissa kerrostaloasunnoilla on jatkuvasti suuri kysyntä,



eikä sinne kyetä rakentamaan samaa tahtia uusia asuntoja kuten kantakaupungin ulkopuolelle. Toisaalta eniten laskua kerrostaloasuntojen myyntiajoissa oli Vantaalla, keskimäärin noin 15,6 prosenttia. Tähän varmasti omalta osaltaan vaikutti koronaviruspandemian aiheuttama kysyntä edullisempiin ja suurempiin asuntoihin. Lopuksi tarkastelluista neliöhintojen muutoksista selvisi, että neliöhinnat olivat nousseet kerrostaloasunnoilla eniten Espoossa, keskimäärin noin 11,7 prosenttia. Näiden tulosten perusteella, kerrostaloasuntoihin kohdistuvaa kiinteistö- ja asuntokehitystoimintaa tulisi mahdollisesti kohdentaa eniten Vantaalle ja Espooseen. Vantaalla myyntiaikojen suurin lasku kertoo korkeasta kerrostaloasuntojen ostokiinnostuksesta, ja Espoossa vahvasti kehittyvät neliöhinnat taas kertovat alueen kerrostaloasuntojen kasvavasta arvostuksesta.

Rivitaloasuntojen osalta saatiin myös tietoa myyntiajoista, niiden muutoksista sekä neliöhintojen kehityksistä. Lyhin keskimääräinen myyntiaika rivitaloasunnoilla vuosien 2019–2021 välillä oli Vantaalla, noin 80,4 vuorokautta. Rivitaloasuntojen myyntiajat laskivat asuntotyypeistä eniten pääkaupunkiseudulla, keskimäärin noin 33,8 prosenttia. Rivitaloasuntojen, kuten kerrostaloasuntojen myyntiä vauhditti myös koronaviruspandemia. Eniten laskua myyntiajoissa oli kuitenkin rivitaloasunnoilla Helsingissä, keskimäärin noin 35,1 prosenttia. Neliöhinnat osaltaan olivat nousseet rivitaloasunnoilla eniten Espoossa, keskimäärin noin 12,8 prosenttia tarkasteluajanjaksolla. Tähän vaikuttaa samoin myös rivitaloasuntojen uudisrakentamisen lisääntyminen. Näiden tulosten perusteella, rivitaloasuntoihin kohdistuvaa kehitystoimintaa kannattaisi mahdollisesti kohdentaa Helsinkiin ja Espooseen. Tämä siksi, että rivitaloasuntojen myyntiaikojen suurin lasku Helsingissä kertoo korkeasta rivitaloasuntojen ostohalusta. Espoossa neliöhintojen vahva kehitys kertoo myös rivitaloasuntojen kasvavasta arvostuksesta.

Tutkimuksen tuloksista viimeisenä käsitellään omakotitalojen myyntiaikojen ja neliöhintojen kehitystä. Omakotitaloilla lyhin keskimääräinen myyntiaika vuosien 2019–2021 välillä oli Vantaalla, noin 94,2 vuorokautta. Omakotitalojen myyntiajat laskivat eniten Helsingissä, keskimäärin noin 24,1 prosenttia tarkasteluajanjaksolla. Omakotitalojen neliöhinnat olivat nousseet eniten muiden asuntotyyppien lailla Espoossa. Neliöhinnat nousivat siellä keskimäärin noin 20,3 prosenttia. Näiden tulosten perusteella, kehitystoimintaa kannattaisi mahdollisesti kohdentaa Helsinkiin ja Espooseen. Kuten rivitaloasuntojen, omakotitalojenkin myyntiajat laskivat eniten Helsingissä ja se kertoo asuntotyyppien ostohalusta siellä. Espoossa muidenkin asuntotyyppien tavoin neliöhinnat nousivat reilusti, joka kertoo myös omakotitalojen arvostuksesta siellä.

Yllä käsitellyt johtopäätökset pyrkivät kertomaan tulosten perusteella parhaat vaihtoehdot kehitystoiminnan suuntaamiselle. Täytyy silti muistaa, että tulokset eivät poissulje muiden asuntotyyppien ja kaupunkien mahdollista kannattavuutta.

## **5.2 Tutkimuksen validiteetti, reliabiliteetti sekä objektiivisuus**

Tässä luvussa pyritään käsittelemään hyvän tutkimuksen perusvaatimuksia. Laadukkaan kvantitatiivisen tutkimuksen perusvaatimus on, että tutkimuskysymyksiin saadaan korkealaatuinen ja täsmällinen vastaus. Vastauksen tulisi myös olla puolueeton sekä rehellinen niin ettei tutkimuksesta aiheudu haittaa vastaajille. Tämänkaltaisessa tutkimuksessa esille nousee tärkeänä tekijänä tutkimuksen validiteetti eli pätevyys, reliabiliteetti eli luotettavuus sekä objektiivisuus eli puolueettomuus. (Heikkilä 2014, 27.)

Validiteetilla tarkoitetaan sitä, että tutkimuksella on sille annettu täsmällinen tavoite, jota pyritään selvittämään. Täsmällisyys auttaa välttämään väriiden asioiden tutkimista. Tutkimuksen pätevyyden tarkastelu on vaikeaa tutkimuksen teon jälkeen, jonka vuoksi tarkka suunnittelu ja tarkoin mietitty tiedonkeruu ovat erittäin tärkeässä roolissa. Keskimäärin oikeita tuloksia voidaan käytännössä saada vain valideilla mittareilla. (Heikkilä 2014, 27.) Tässä tutkimuksessa on pyritty mahdollisimman hyvin määrittelemään selkeästi tutkimuksen tavoite, sekä tiedonkeruumetodit joilla päästään tutkimustavoitteeseen. Tutkimuksen tietoperusta, jonka avulla empiirinen tutkimus suoritettiin, koostuu niin kotimaisista kuin kansainvälisistäkin lähteistä.

Reliabiliteetilla tarkoitetaan saatujen tulosten tarkkuutta. Luotettava tutkimus ei voi koostua sattumanvaraisista tuloksista. Hyvä tutkimus tulee olla toistettavissa. Virheiden minimoimiseksi koko tutkimuksen ajan on tärkeää olla sekä kriittinen että tarkka. (Heikkilä 2014, 28.) Tämän opinnäytetyön aikana on pyritty säilyttämään mahdollisimman hyvin kriittisyys ja tarkkuus tutkimuksessa. Tutkimusaineisto on sopivan laajuinen ja samalla on pyritty välttämään epärelevanttia aineistoa. Data asuntojen myyntiajoista saatiin hankittua, vaikka tarkkaa tietoa myyntiajoista on lähes mahdotonta saada mistään julkisesta aineistosta. Myös neliöhintakehitys on saatu samasta tietokannasta. Kyseistä Hintaseuranta-tietokantaa käytetään esimerkiksi kiinteistönvälitys- sekä rakennusalalla, koska sieltä saadaan kaikki kauppätiedot reaaliaikaisesti ja tarkemmilla tiedoilla kuin esimerkiksi tilastokeskuksen tietokannasta on mahdollista saada. Kaikki tietoperustassa hyödynnetyt kirjalliset lähteet ovat kaikkien saatavilla ja käytettävissä.

Lopuksi kappaleessa käsitellään tutkimuksen objektiivisuutta. Missään vaiheessa tutkimusta ei tutkijan tule antaa omien moraalisten tai poliittisten vakaumustensa vaikuttaa tutkimukseen. Tuloksia ei myöskään tule vääristellä tahallisesti omien mielipiteiden vahvistamiseksi. (Heikkilä 2014, 28–29.) Tässä tutkimuksessa on pyritty ottamaan omia mielipiteitä huomioon pelkästään työn johdanto sekä myös pohdinta luvuissa.

### **5.3 Opinnäytetyöprosessin ja oman oppimisen arviointi**

Opinnäytetyöprosessi kokonaisuudessaan sujui jopa yllättävän hyvin. Aihe tuli loppujen lopuksi aika luonnostaan, kun ymmärsin voivani hyödyntää itselleni tuttua kiinteistöalaa ja siihen liittyviä tietoja. Ennen itse opinnäytetyötä, opinnäytetyösuunnitelman laatiminen tuotti hieman vaikeuksia, koska halusin käyttää aikaa enemmän itse opinnäytetyön tekemiseen. Opinnäytetyö-kurssin aikana tuli myös hyödyllisiä kommentteja niin opinnäytetyösuunnitelmaa kuin itse opinnäytetyötä varten.

Ennen opinnäytetyön aloittamista en tiennyt hirveästi esimerkiksi opinnäytetyön tavoitellusta rakenteesta tai työskentelytavasta opinnäytetyön aikana. Sen jälkeen, kun opinnäytetyön yleinen rakenne selvisi paremmin, niin kokonaisuuden suunnittelu myös helpottui huomattavasti. Välillä oli kieltämättä silti hieman hakusessa, että millaista tietoperustaa olisi järkevin hyödyntää ja millä lähestymistavalla esimerkiksi tutkimuksen empiiristä osaa lähtisi suorittamaan. Sitten kun tietoperustan raamit jotenkin selkenivät, niin oli helpompaa lähteä hahmottelemaan opinnäytetyökokonaisuutta. Yleisesti ottaen prosessi eteni aika vaivattomasti ja osaltaan varmasti auttoi se, että aloitin opinnäytetyöprosessin hyvissä ajoin.

Omasta mielestäni opin laajasti tutkimustyön tekemisestä opinnäytetyön aikana. Esimerkiksi tietoperustan etsiminen ja sen järkevä jäsentely kehittyi, kun oppi käyttämään oikeita hakusanoja ja tiesi hieman valmiiksi mitä aihetta kirjallisuuden tulisi käsitellä. Myös kriittinen ajattelu kehittyi jonkin verran, kun täytyi arvioida, tarvitseeko jostakin lähteestä kirjoittaa tai onko lähde oleellinen aiheen kannalta. Itse tutkimusosuudessa huomasin tuloksista kirjoittamisen kehittyvän jonkin verran. Pohdin ennen opinnäytetyön aloittamisesta, että saanko tutkimusosuudesta loogista ja luonnollista kokonaisuutta, mutta mielestäni se onnistui loppujen lopuksi hyvin. Opinnäytetyön aikana tuli paljon varmempi olo pidemmän tutkimustyön kirjoittamista kohtaan. Kokonaisuudessaan opinnäytetyöprosessi oli hyvinkin mielenkiintoinen ja palkitseva.

## Lähteet

Asuminen Helsingissä 2020. Asumisen ja rakentamisen tilastotietoa Helsingistä. Luettavissa:

<https://asuminenhelsingissa.fi/>. Luettu 25.02.2022.

Espoo 2019. Espoo alueittain. Luettavissa:

[https://static.espoo.fi/cdn/ff/Oob8ISbFnWjx9MbHFQ6RoOXRnDnt3YP3iWkaQPXU\\_Yg/1630489750/public/2021-09/Espoo%20alueittain%202019%20-raportti\\_2.6.pdf](https://static.espoo.fi/cdn/ff/Oob8ISbFnWjx9MbHFQ6RoOXRnDnt3YP3iWkaQPXU_Yg/1630489750/public/2021-09/Espoo%20alueittain%202019%20-raportti_2.6.pdf). Luettu 25.02.2022.

Espoon kaupunki 2020. Tietoa Espoosta. Luettavissa: [https://www.espoo.fi/fi/espoon-](https://www.espoo.fi/fi/espoon-kaupunki/tietoa-espoosta#section-5039)

[kaupunki/tietoa-espoosta#section-5039](https://www.espoo.fi/fi/espoon-kaupunki/tietoa-espoosta#section-5039). Luettu 24.02.2022.

Finder 2022a. Kojamo Oyj. Luettavissa: [https://www.finder.fi/Vuokra-](https://www.finder.fi/Vuokra-asunnot/Kojamo+Oyj/Helsinki/yhteystiedot/182903)

[asunnot/Kojamo+Oyj/Helsinki/yhteystiedot/182903](https://www.finder.fi/Vuokra-asunnot/Kojamo+Oyj/Helsinki/yhteystiedot/182903). Luettu 03.03.2022.

Finder 2022b. Realia Services Oy. Luettavissa:

<https://www.finder.fi/Is%C3%A4nn%C3%B6itsij%C3%A4toimisto/Realia+Services+Oy+Helsinki+Valimotie/Helsinki/yhteystiedot/839875>. Luettu 03.03.2022.

Heikkilä, T. 2014. Tilastollinen tutkimus. [9. uudistettu painos]. Edita Publishing Oy. Helsinki.

Hel.fi 2020. Tilastotietoja Helsingistä. Luettavissa:

[https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/20\\_06\\_18\\_HKI\\_taskutilasto2020\\_suomi.pdf](https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/20_06_18_HKI_taskutilasto2020_suomi.pdf). Luettu 24.02.2022.

Helsingin Sanomat 1996. Espoon Kaupunkiopistoon tulee koulutushotelli. Luettavissa:

<https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000003512003.html>. Luettu 21.01.2022.

Hillman, T. 2014. Economics. Alpha. USA.

Jokela, M. Kartio, L. & Ojanen, I. 2008. Maakaari. Talentum. Helsinki.

Keskinen, J. 2022. Asuntomarkkinoilla aurinkoista – sotakaan ei estä kaupunkien vetovoimaa. Luettavissa: <https://www.hypo.fi/hypon-reaktio-asuntomarkkinoilla-aurinkoista-sotakaan-ei-esta-kaupunkien-vetovoimaa/>. Luettu 20.04.2022.

Laki24 s.a. Asunto-osaakeyhtiön kauppa. Luettavissa: <https://laki24.fi/asunto-osaakeyhtion-kauppa/>. Luettu 31.03.2022.

Lappalainen, J. 2022. Ukrainan sota synkensi asuntomarkkinat. Luettavissa: <https://www.hypo.fi/ukrainan-sota-synkensi-asuntomarkkinat/?cn-reloaded=1>. Luettu 20.04.2022.

Lindblad, A. Sariola, M. & Viertola, H. 2019. Mitkä tekijät ohjaavat asuntojen hintoja ja tuotantoa? Luettavissa: <https://www.eurojatalous.fi/fi/2019/3/mitka-tekijat-ohjaavat-asuntojen-hintoja-ja-tuotantoa/>. Luettu 28.02.2022.

Lindstedt, J. 2020. Tutkimustyön perusteet ja menetelmät- diaesitys. Haaga-Helian kurssi THE7LH101.

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

Linna, P. 2022. Ukrainan sota, nouseva energian hinta ja asuntomarkkinat. Luettavissa: <https://www.op-media.fi/puheenvuorot/puhetta-asumisesta/ukrainan-sota-nouseva-energian-hinta-ja-asuntomarkkinat/>. Luettu 21.04.2022.

Maanmittauslaitos 2015. Suomen Pinta-ala kunnittain. Luettavissa: [https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/alat15\\_su\\_nimet.pdf](https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/alat15_su_nimet.pdf). Luettu 24.02.2022.

Nevala, T. 2016. Asuntokauppalaki. Alma Talent. Helsinki.

OP Media. Voutilainen T. 2020. Asuntoflippaus – mitä se on ja kenelle se sopii? Luettavissa: <https://www.op-media.fi/sijoittaminen/asuntosijoittaminen/asuntoflippaus--mita-se-on-ja-kenelle-se-sopii/>. Luettu 12.01.2022.

Prologis 2022. A Guide To Real Estate Development. Luettavissa: <https://www.prologis.com/what-we-do/resources/guide-real-estate-development>. Luettu 31.01.2022.

Realia Isännöinti s.a. Taloyhtiön vastikkeet. Luettavissa:

<https://www.realiaisannointi.fi/ajankohtaista/taloyhtion-vastikkeet>. Luettu 19.04.2022.

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

Senaatti-kiinteistöt 2020. Koronakriisin vaikutuksen kiinteistö- ja rakennusalaan. Luettavissa:

<https://www.senaatti.fi/app/uploads/2020/12/Koronakriisin-vaikutukset-kiinteist%C3%B6-ja-rakennusalaan.pdf>. Luettu 16.04.2022.

SKVL 2021. SKVL asuntomarkkinaennusteessa nähdään parantuvaa tarjontaa ja vahvaa kysyntää uudemmista tilavista kodeista. Luettavissa: <https://skvl.fi/skvl-asuntomarkkinaennusteessa-nahdaan-parantuvaa-tarjontaa-ja-vahvaa-kysyntaa-uumemmista-tilavista-kodeista/>. Luettu 28.02.2022.

ST Capital s.a. As Oy Meripuistonranta. Luettavissa: <https://stcapital.fi/meripuistonranta.html>. Luettu 20.01.2022.

Synsera Homes 2019. What does a property developer do? Luettavissa:

<https://watermarkhomes.co.uk/what-does-a-property-developer-do/>. Luettu 01.03.2022.

Termipankki 2012. Kiinteistökehitys. Luettavissa:

<https://termipankki.fi/tepa/fi/haku/kiinteist%C3%B6kehitys>. Luettu 11.01.2022.

Tietoakseli s.a. Miten yrityksesi taloudellista menestystä mitataan? Luettavissa:

<https://www.tietoakseli.fi/blogi/liiketoiminnan-kehittaminen/miten-yrityksesi-taloudellista-menestysta-mitataan/>. Luettu 19.04.2022.

Tilastokeskus 2008. Toimialaluokitus. Kiinteistöalan toiminta. Luettavissa:

<https://www2.tilastokeskus.fi/fi/luokitukset/toimiala/?code=L&name=Kiinteist%C3%B6alan%20toiminta>. Luettu 03.03.2022.

Tilastokeskus 2018. Rakennusluokitus. Luettavissa:

<https://www2.stat.fi/fi/luokitukset/rakennus/?code=03&name=Liikerakennukset>. Luettu 31.01.2022.

Tilastokeskus 2022b. Väestörakenteen ennakkotiedot alueittain. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat.

Tilastokeskus s.aa. Käsitteet. Asunto. Luettavissa: <https://www.stat.fi/meta/kas/asunto.html#tab1>.  
Luettu 16.02.2022.

Tilastokeskus s.ab. Markkinahinta. Luettavissa: <https://www.stat.fi/meta/kas/markkinahinta.html>.  
Luettu 10.03.2022.

Tilastokeskus s.ac. Väestötieteen perusteet. Luettavissa:  
[https://tilastokoulu.stat.fi/verkkokoulu\\_v2.xql?course\\_id=tkoulu\\_vaesto&lesson\\_id=1&subject\\_id=1&page\\_type=sisalto](https://tilastokoulu.stat.fi/verkkokoulu_v2.xql?course_id=tkoulu_vaesto&lesson_id=1&subject_id=1&page_type=sisalto). Luettu 29.03.2022.

Vainu.io 2022. Kiinteistöalan Toiminta -toimiala. Luettavissa:  
<https://vainu.io/industry/FI/kiinteistoalan-toiminta/68>. Luettu 08.02.2022.

Vantaa 2018. Asunnot ja asuinolot Vantaalla 2017. Luettavissa:  
[https://www.vantaa.fi/instancedata/prime\\_product\\_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/141956\\_Tilastokatsaus\\_6\\_2018\\_Asunnot\\_ja\\_asuinolot\\_Vantaalla.pdf](https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/141956_Tilastokatsaus_6_2018_Asunnot_ja_asuinolot_Vantaalla.pdf). Luettu 25.02.2022.

Vantaan kaupunki 2022. Vantaa lyhyesti. Luettavissa:  
[https://www.vantaa.fi/hallinto\\_ja\\_talous/tietoa\\_vantaasta/tilastot\\_ja\\_tutkimukset/vantaa\\_lyhyesti](https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset/vantaa_lyhyesti).  
Luettu 24.02.2022.