



## **Kiinteistöala pääkaupunkiseudulla Covid-19-pandemian jäljiltä**

Sakari Still

Haaga-Helia ammattikorkeakoulu

Liiketalouden koulutusohjelma

Opinnäytetyö

2022

## Tiivistelmä

<b>Tekijä</b> Sakari Still
<b>Tutkinto</b> Tradenomi
<b>Raportin/Opinnäytetyön nimi</b> Kiinteistöala pääkaupunkiseudulla Covid-19-pandemian jäljiltä
<b>Sivu- ja liitesivumäärä</b> 44 + 6
<p>Tämän opinnäytetyön tarkoitus on tutkia ja selvittää Covid-19-pandemian vaikutuksia kiinteistöalaan, sekä luoda luotettava ennuste lähitulevaisuudesta alalla pääkaupunkiseudulla. Opinnäytetyön aihe on valittu tekijän henkilökohtaisen kiinnostuksen, sekä aiheen ajankohtaisuuden vuoksi.</p> <p>Opinnäytetyö on toteutettu laadullisena tutkimuksena, ja siinä hyödynnetään teemahaastattelua. Tutkimuksen tietoperusta pohjaa pääasiassa Tilastokeskuksen tilastoihin, sekä Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kaupunkien julkaisuihin. Tutkimuksen pääkysymys kuuluu ”Millaisia muutoksia Covid-19-pandemia on saanut aikaan kiinteistöalalla pääkaupunkiseudulla?”.</p> <p>Tutkimuksessa perehdytään ensin pääkaupunkiseudun kaupunkeihin yleisesti, niiden asuinympäristöön, sekä asumisen hintaan. Myös erilaisten asuntotyyppien kauppamäärät ja myynti-ilmoitusten lukumäärä ovat olennainen osia tutkimuksen tietoperustaa. Tietoperustan pohjalta on laadittu teemahaastattelu, joka toteutetaan asiantuntijahaastatteluna. Tutkimuksessa haastatellaan kolmea pääkaupunkiseudulla vaikuttavaa kiinteistöalan asiantuntijaa.</p> <p>Tutkimuksen perusteella kiinteistöalan näkymät pääkaupunkiseudulla näyttävät olosuhteisiin nähden positiivisilta. Maailmaa ravistellut Covid-19-pandemia on jäämässä taakse, mutta uudet kriisit ovat kuohuttaneet maailmaa vuoden 2022 aikana. Ukrainan sota ja energiakriisi näyttävät hillitsevän asuntokauppaa, mutta Covid-19-pandemian vaikutus oli päinvastainen.</p> <p>Vuosi 2021 oli kaikkien aikojen ennätysvuosi, ja sen luvuista tullaan jäämään niin vuonna 2022 kuin lähitulevaisuudessakin, mutta relevantimpaa onkin verrata lukuja hieman kauemmas. Kiinteistöala on palaamassa samankaltaiseen tilanteeseen, kuin missä se oli ennen pandemia-aikaa. Pandemian aikana markkina kiinteistöalalla ylikuumeni, mutta nyt vuonna 2022 ollaan palaamassa kohti tasapainotilaa. Suurta kriisiä ei tutkimuksen perusteella ole näköpiirissä alalla nyt eikä lähitulevaisuudessa, ja Covid-19-pandemian suorat vaikutukset näyttäisivät rajautuvan vuosiin 2020–2022.</p>
<b>Asiasanat</b> Kiinteistöala, Covid19-pandemia, pääkaupunkiseutu, asuminen, huoneistot

# Sisällys

1	Johdanto .....	1
1.1	Tutkimuksen tavoite ja rajaus .....	1
1.2	Tutkimuksen rakenne .....	1
1.3	Hypoteesit .....	2
1.4	Käsitteet .....	2
2	Kiinteistöala pääkaupunkiseudulla .....	4
2.1	Asuminen Helsingissä .....	4
2.1.1	Helsingin kaupunki .....	4
2.1.2	Asuinympäristö .....	5
2.1.3	Asumisen hinta Helsingissä .....	6
2.2	Asuminen Espoossa ja Kauniaisissa .....	8
2.2.1	Espoon kaupunki .....	8
2.2.2	Asuinympäristö Espoossa .....	9
2.2.3	Kauniaisten kaupunki .....	11
2.2.4	Asuinympäristö Kauniaisissa .....	12
2.2.5	Asumisen hinta Espoossa ja Kauniaisissa .....	13
2.3	Asuminen Vantaalla .....	15
2.3.1	Vantaan kaupunki .....	16
2.3.2	Vantaan asuinympäristö .....	17
2.3.3	Asumisen hinta Vantaalla .....	18
2.4	Kauppamääristä .....	20
2.4.1	Vanhojen osakeasuntojen kauppamäärät .....	20
2.4.2	Uusien osakeasuntojen kauppamäärät .....	23
2.4.3	Myynti-ilmoitusten määrä .....	24
3	Tutkimusmenetelmät .....	28
3.1	Tutkimustyyppi .....	28
3.2	Teemahaastattelu .....	28
3.2.1	Haastateltavien valinta .....	29
3.2.2	Teemahaastattelun toteutus .....	29
4	Tutkimustulokset .....	31
4.1	Millaisia muutoksia asuinhuoneistojen kysynnässä on havaittavissa? .....	31
4.1.1	Asuinhuoneistojen kysynnän muutokset alueittain .....	31
4.1.2	Asuinhuoneistojen kysynnän muutokset asunnon koon ja tyyppin mukaan .....	32
4.2	Vastaako tarjonta muuttunutta kysyntää? .....	33
4.3	Millaista hintakehitystä on ennustettavissa? .....	35

4.3.1	Oma ennuste .....	35
4.3.2	Ennuste haastattelujen pohjalta .....	36
4.4	Yhteenveto .....	37
5	Pohdinta .....	39
5.1	Luotettavuuden arviointi .....	39
5.2	Tutkimuksen eettisyys .....	40
5.3	Tutkimuksen onnistuminen .....	40
5.4	Oman tutkimusprosessin ja oppimisen arviointi .....	41
Lähteet	.....	42
Liitteet	.....	45
Liite 1.	Pääkaupunkiseudun osa-aluejako, vuokra-asunnot .....	45
Liite 2.	Pääkaupunkiseudun osa-aluejako, vanhat osakeasunnot .....	48

# 1 Johdanto

Tämä opinnäytetyö tutkii Covid-19-pandemian vaikutuksia kiinteistöalallaan pääkaupunkiseudulla. Opinnäytetyö on kvalitatiivinen, eli laadullinen tutkimus, jossa hyödynnetään teemahaastattelua. Teemahaastattelu on toteutettu asiantuntijahaastatteluna, minkä vuoksi haastateltavia on vähemmän kuin perinteisessä teemahaastattelussa, mutta haastateltavat on huolellisesti valikoitu.

## 1.1 Tutkimuksen tavoite ja rajaus

Tutkimuksen tavoite on kartoittaa Covid-19-pandemian vaikutuksia kiinteistöalallaan, ja luoda tilastotiedon ja teemahaastatteluiden pohjalta kuva siitä, miltä tulevaisuus alalla näyttää. Teemahaastattelujen tarkoitus on antaa lisää syvyyttä ja näkökulmaa niihin johtopäätöksiin, mitä aineistojen pohjalta on mahdollista luoda. Kiinteistöjä pääkaupunkiseudulla on valtava määrä, joten tämä tutkimus on rajattu koskemaan asuinhuoneistoja Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten alueella. Tutkimuksen pääkysymys on:

”Millaisia muutoksia Covid-19-pandemia on saanut aikaan kiinteistöalalla pääkaupunkiseudulla?”

Pääkysymykseen vastaamiseksi tutkimus on jaettu alaongelmiin, jotka ovat:

1. ”Millaisia muutoksia asuinhuoneistojen kysynnässä on havaittavissa?”
2. ”Vastaako tarjonta muuttunutta kysyntää?”
3. ”Millaista hintakehitystä on ennustettavissa?”

## 1.2 Tutkimuksen rakenne

Tutkimuksen rakennetta havainnollistan peittomatriisin avulla. Peittomatriisissa jokaisen alaongelman kohdalla on kerrottu missä luvussa ja kappaleessa käsitellään sen tietoperustaa ja tuloksia, sekä mikä haastattelun teema koskee kyseistä ongelmaa.

Taulukko 1 Peittomatriisi

Alaongelma	Tietoperusta	Haastattelun teema	Tulokset
Millaisia muutoksia asuinhuoneistojen kysynnässä on havaittavissa?	2.1, 2.2, 2.3, 2.4.1	2, 3	4.1, 5.1
Vastaako tarjonta muuttunutta kysyntää?	2.1.2, 2.2.2, 2.2.4 2.3.2, 2.4	3	4.2, 5.1
Millaista hintakehitystä on ennustettavissa?	4.1, 4.2	2, 4	4.3, 5.1

### 1.3 Hypoteesit

Ensimmäinen hypoteesini on, että pandemia-aika on aiheuttanut halun muuttaa ydinkeskustasta hieman kauemmas. Tämä näkyy ylitarjontana ja hintojen laskuna Helsingissä ja kaupankäynnin lisääntymisenä kaikissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa. Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa hinnat voivat nousta hieman, mutta osa kasvaneesta kysynnästä suuntautuu näiden kaupunkien ulkopuolelle ympäriskuntiin.

Toinen hypoteesini on, että ihmisillä on syntynyt tarve suuremmille kodeille etätyöskentelyn myötä. Tämä näkyy kautta linjan suurempien asuntojen kysynnän kasvuna kaikissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa. Yksiöiden ja pienten asuntojen kysyntä vastaavasti laskee.

Kolmas hypoteesini on, että rakentamisessa ei ole voitu reagoida muuttuneeseen kysyntään, mikä on johtanut uusien osakeasuntojen alitarjontaan erityisesti Espoossa ja Vantaalla. Arvelen, että rakentamisessa on keskitytty pienempiin ja tehokkaampiin asuntoihin, joiden kysyntä onkin kääntynyt laskuun. Suurempien asuntojen kysyntä ylittää tarjonnan, mikä johtaa suurempien asuntojen hintojen nousuun. Uskon, että Helsingin kohdalla ei saman kaltaisia ongelmia synny, sillä pääkaupungissa uusille asunnoille on aina kysyntää esimerkiksi asuntosijoittajien ja suurempien toimijoiden, kuten työeläkeyhtiöiden silmissä.

### 1.4 Käsitteet

Seuraavassa määrittelen opinnäytetyön tärkeimpiä käsitteitä:

**ARA** on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen lyhenne. ARA on ympäristöministeriön hallinnan alainen valtion laitos, joka vastaa valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta.

**Asiantuntijahaastattelu** ei ole itsessään haastattelumuoto, vaan sitä voidaan hyödyntää eri haastattelumuodoissa. Asiantuntijahaastattelun ominaispiirteitä ovat haastateltavien tarkka valinta, sillä kaikkien haastateltavien tulee olla tutkimuksen määritelmän mukaisesti asiantuntijoita, sekä edellytys haastattelijan tarkalle perehtymiselle aiheeseen, jotta haastateltava kokee voivansa puhua aiheesta pintaa syvemältä ja voivansa käyttää alan termistöä.

**Indeksi** kuvaa esimerkiksi hinnan tai vuokran suhteellista muutosta ajanjakson, kuten vuoden suhteen. Indeksi kertoo, kuinka monta prosenttia tarkasteltava muuttuja on muuttunut ajankohtana.

**Kiinteistöala** on laaja käsite, joka kattaa valtavan määrän erilaisia kiinteistöjä ja toimijoita. Tilastokeskus määrittelee kiinteistöalan seuraavasti:

”Tähän pääluokkaan kuuluu kiinteistöjen myynti tai osto, kiinteistöjen vuokraus sekä muut kiinteistöpalvelut, kuten kiinteistöjen arviointi. Kiinteistöalan palvelut voivat koskea omaa tai

liisattua omaisuutta ja niitä voidaan tehdä joko palkkio- tai sopimusperusteella. Tähän pääluokkaan kuuluu myös isännöintitoiminta.” (Tilastokeskus 2022a.)

Kiinteistörekisterilain (13.6.2018/464) 2 § mukaan kiinteistöksi merkitään tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat, suojelualueet, lunastusyksiköt, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt sekä yleiset vesialueet. Tässä opinnäytetyössä käsitteellä kiinteistöala viitataan asuinkiinteistöihin ja -huoneistoihin. Käsitteellä viitataan kaikkeen siihen toimintaan, jota kyseisiin kiinteistöihin liittyy, kuten rakentaminen, kiinteistönvälitys, osto, myynti tai vuokra. Tässä raportissa ei käsitellä muita tiloja, kuten liiketiloja, varastoja tai tehtaita, tai muita kiinteistörekisteriin merkittäviä kohteita.

**Teemahaastattelu** on haastattelumuoto, jossa ei ole ennalta määrättyjä tarkkoja kysymyksiä. Haastattelija noudattaa etukäteen suunnittelemaansa teemoja, mutta kysymysten muoto ja järjestys saattaa vaihdella haastattelujen välillä. Englanniksi termille ”teemahaastattelu” ei ole varsinaista vastinetta, vaan usein puhutaan puolistrukturoidusta haastattelusta.

**Pääkaupunkiseutu** tarkoittaa Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kaupunkien muodostamaa aluetta.

**Saturaatio** Haastateltavien määrän peruste, jonka mukaan haastateltavia on riittävä määrä, kun uusi haastattelu ei enää tuota mitään uutta informaatiota.

**Vaparahoitteinen vuokra-asunto** tarkoittaa vuokra-asuntoa, johon ei liity tulorajoja tai kiireellisyysluokituksia.

## 2 Kiinteistöala pääkaupunkiseudulla

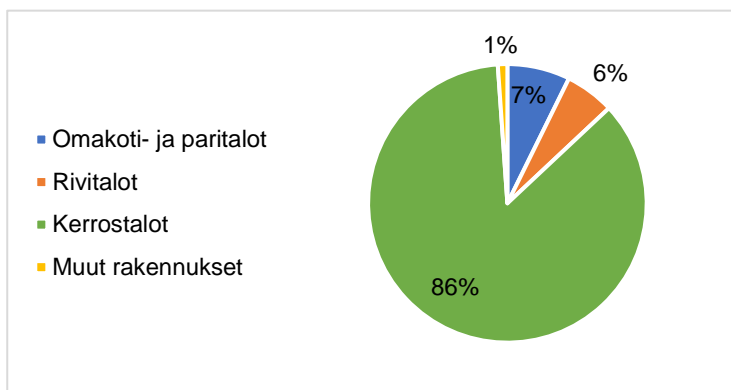
Perehdyin asumiseen pääkaupunkiseudulla Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kaupunkien sekä Tilastokeskuksen raporttien pohjalta. Tarkastelin kaupunkien asuinympäristöä väkiluvun ja asuntojen määrän suhteen, sekä asumisen hintaa. Lisäksi tutkin eri asuntotyyppien myyntimääriä, sekä myynti-ilmoitusten lukumääriä.

### 2.1 Asuminen Helsingissä

Helsingin kaupunki raportoi ja päivittää joka vuosi tilastotietoa Helsingissä asumisesta, kuten uusista taloista, huoneistoista, asukasmääristä, vuokrista ja hinnoista. Tilastokeskus ja Helsingin kaupunki tarjoavat erilaisten julkaisujen, kuten Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisun ”Helsingin asuntopolitiikka – historiallinen katsaus ja nykytilanne” (Ronkainen & Eskelä, 2022) ja ”Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020” (Helsingin kaupunki, 2021) kautta erittäin kattavan katsauksen kiinteistöalan kokonaiskuvaan Helsingissä. Helsingin kaupunki onkin edelläkävijä tietojen saavutettavuuden suhteen muihin pääkaupunkiseudun kaupunkeihin verrattuna.

#### 2.1.1 Helsingin kaupunki

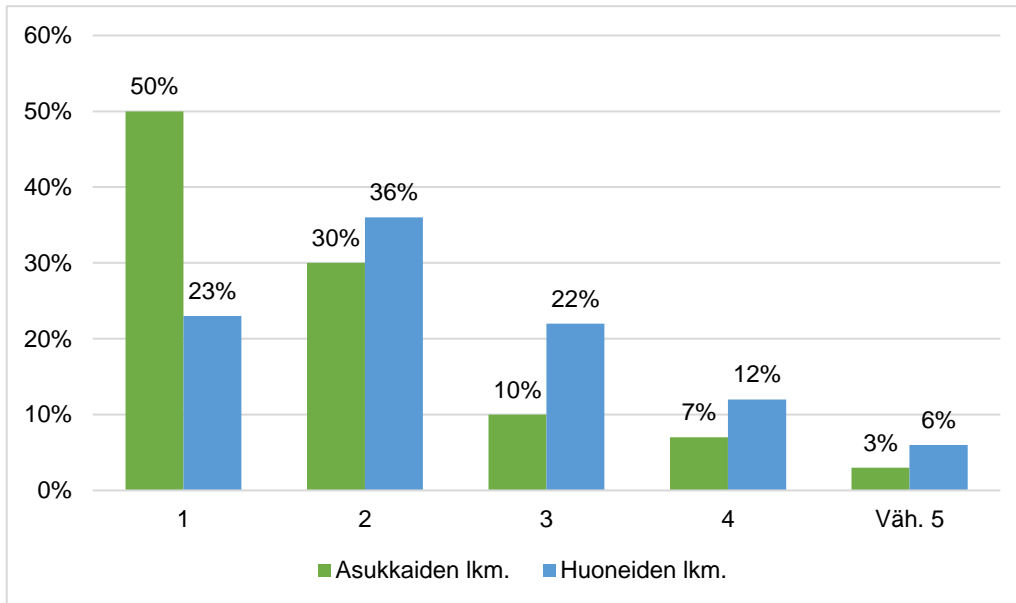
Helsingin kaupungin asukasluku on viimeisimmän tiedon mukaan 658 800 asukasta (Tilastokeskus 22.3.2022). Asuntoja Helsingissä on noin 376 000, joista 86 % on kerrostaloasuntoja, 7 % omakoti- ja paritaloja, 6 % rivitaloja sekä noin 1 % muita asuntotyyppisiä (kuva 1).



Kuva 1 Helsingin asuntotyypit (Tilastokeskus 28.4.2022)



Asuntokuntia Helsingissä on noin 345 000, joista 50 % on yhden henkilön asuntokuntia, 30 % kahden, 10 % kolmen, 7 % neljän ja 3 % vähintään viiden henkilön asuntokuntia. Tämä tarkoittaa, että neljä viidesosaa Helsingin asuntokunnista on joko yhden tai kahden hengen asuntokuntia. Huoneluvut jakaantuvat siten, että yhden huoneen huoneistoja on 23 % huoneistoista, kahden huoneen huoneistoja 36 %, kolmen huoneen huoneistoja 22 %, neljän huoneen huoneistoja 12 % ja vähintään viiden huoneen huoneistoja 6 %. (Ronkainen & Eskelä 2022, 38; kuva 2.)



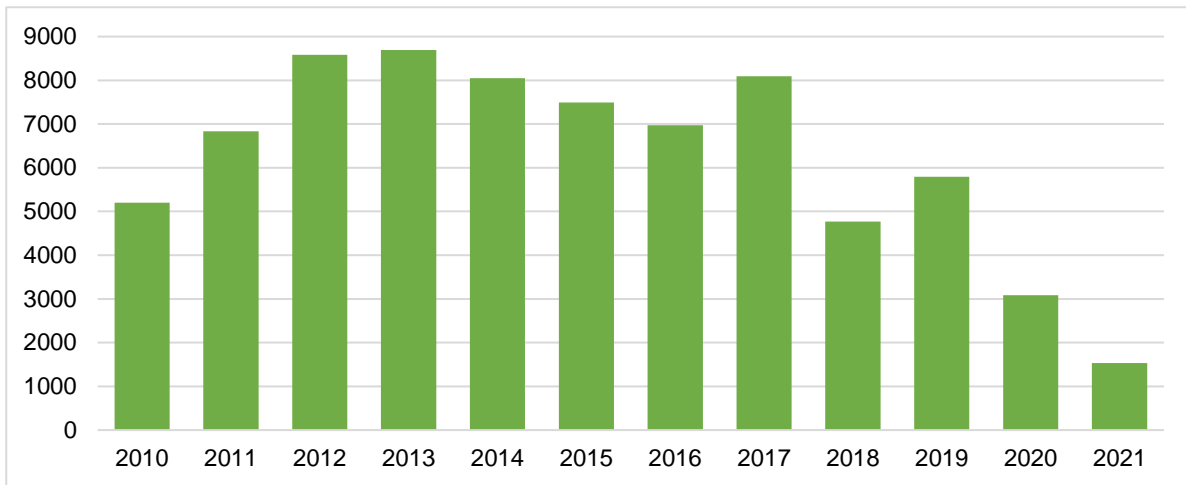
Kuva 2 Huoneistojen koko Helsingissä (Tilastokeskus 28.4.2022)

Suurin osa Helsingin asunnoista, noin 43 %, on omistusasuntoja tai joko vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (28 %) tai ARA-vuokra-asuntoja (17 %). Noin 3 % asunnoista on asumisoikeusasuntoja, ja lopuissa 9 % asunnoista joko ei ole hallintaperustetta tai sitä ei tiedetä (Ronkainen & Eskelä 2022, 38). ARA-vuokra-asunnot ovat valtion tuella rakennettuja vuokra-asuntoja, joita on tällä hetkellä Suomessa noin 351 000 kappaletta. Niitä omistavat kunnat, julkisyhteisöt sekä yleishyödylliset yhteisöt. ARA-vuokra-asuntojen on tarkoitus ennen kaikkea palvella vähävaraisia ja pienituloisia, ja niiden täytyy olla julkisesti ja yleisesti haettavissa (ara.fi 2021).

### 2.1.2 Asuinympäristö

Helsingin kaupunki on kasvanut jo pitkään niin asukasluvun, kuin uusien asuntojen puitteissa. Helsingin kaupunginhallinnon julkaiseman ”Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020”, eli niin kutsutun Helsingin kaupungin AM-ohjelman mukaan Helsingin väkiluku saavutti vuonna 2019 silloisen uuden ennätöksensä 654 000, ja siinä kerrotaan väestönkasvun olleen edeltäneen kymmenen vuoden ajan keskimäärin noin 7000 henkeä vuodessa. Samassa julkaisussa ennustetaan Helsingin asukasluvun olevan vuonna 2028 noin 714 000 henkeä (Helsingin kaupunki

2021, 11–12). Nyt kun tilastoja on saatavissa myös vuosilta 2020 ja 2021 voidaan havaita, että väestönkasvu on ollut viimeisen kahden vuoden aikana huomattavasti maltillisempaa (kuva 3).



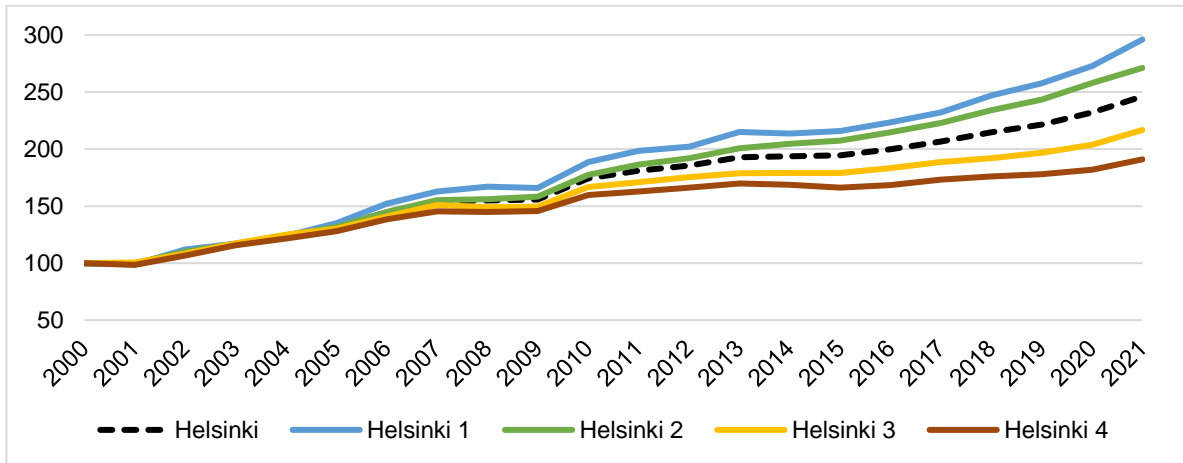
Kuva 3. Asukasmäärän muutos Helsingissä (Tilastokeskus 31.3.2022)

Rakentaminen Helsingissä on suunniteltu kasvavan väkimäärän mukaan. Asuntotuotantotavoite oli AM-ohjelman mukaan vuosina 2004–2007 3500 asuntoa vuodessa, josta sitä nostettiin vähitellen siten, että vuonna 2019 se oli jo 7000 asuntoa vuodessa (Helsingin kaupunki 2021, 39). AM-ohjelmassa päätettiin asuntotuotantotavoitteen pysyvän 7000 asunnossa vuoden 2022 loppuun asti, jonka jälkeen se nousee 8000 asuntoon vuodesta 2023 alkaen (Helsingin kaupunki 2021, 61). AM-ohjelman seurantaraportti 2022 osoittaa, että tavoite ylittyi sekä vuonna 2020 (7 280 asuntoa) että vuonna 2021 (7 105 asuntoa) (Helsingin kaupunki 2022, 19).

### 2.1.3 Asumisen hinta Helsingissä

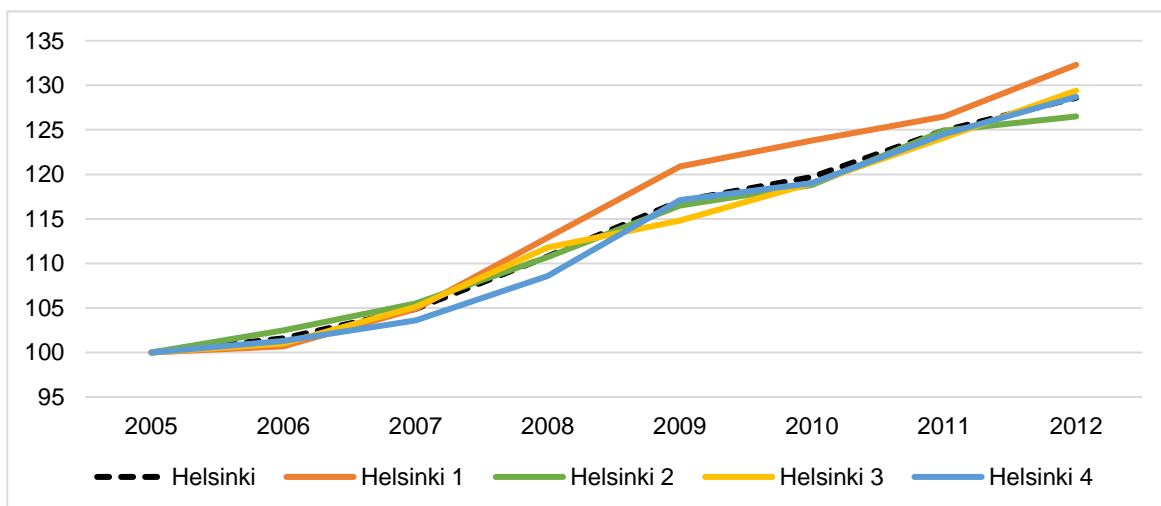
Helsingin kaupunki on jaettu Tilastokeskuksen tilastoissa neljään osa-alueeseen, joita usein nimitetään myös kalleusalueiksi. Osa-alueet kuvaavat asumisen hintaa kussakin kaupunginosassa, ja on nimetty 1–4 siten että Helsinki 1 on kalleinta aluetta ja Helsinki 4 halvinta. Elina Peltoniemi Tilastokeskuksen asumisen ja rakentamisen osastolta kertoo että ”Kaupunkien osa-alueet perustuvat postinumeroalueisiin, ja ne on luokiteltu keskimääräisten hintojen sekä kaupungeilta kerätyn palautteen perusteella” (Peltoniemi 2.6.2022). Osa-aluejako, jota Tilastokeskus käyttää, on hieman eri vuokra-asunnoille ja vanhoille osakeasunnoille. Listat Helsingin osa-alueista löytyy kokonaisuudessaan liitteistä (liite 1; liite 2).

Osakeasuntojen hinnat Helsingissä ovat olleet nousussa lähes koko 2000-luvun. Joitain laskevia-kin ajanjaksoja on ollut, esimerkiksi taantuma vuosina 2008–2009 näkyy vanhojen osakeasuntojen hinnoissa selvästi. Huomattavaa on, että kaikilla Helsingin osa-alueilla vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat olleet selvässä nousussa Covid-19-pandemian aikana vuosina 2020–2021. (Kuva 4.)



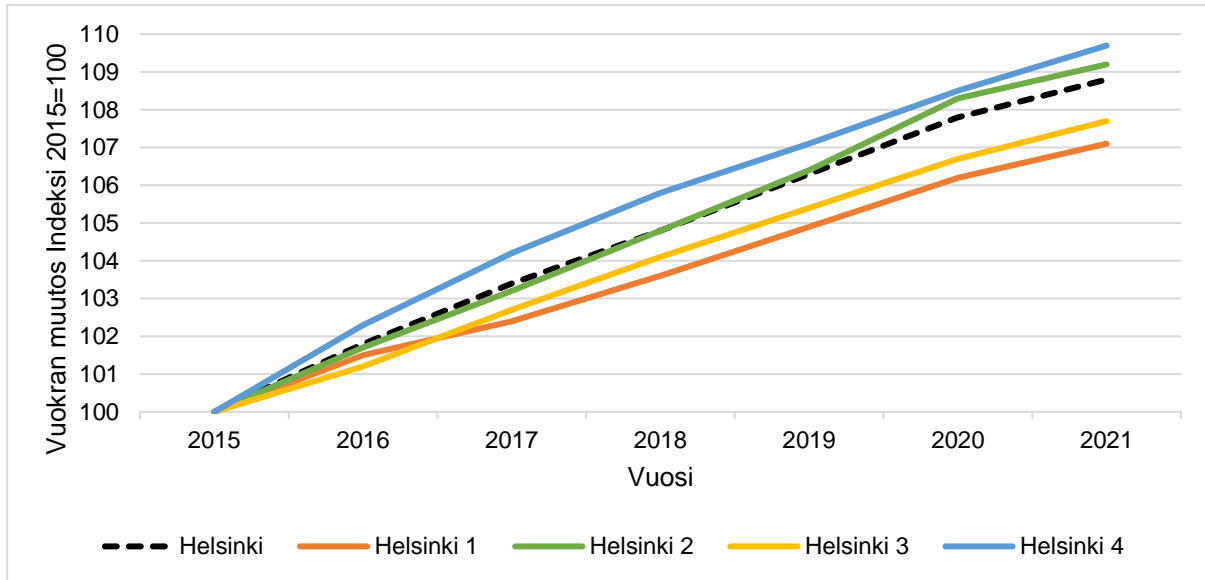
Kuva 4 Vanhojen osake-asuntojen hintakehitys Helsingissä ja Helsingin osa-alueilla. Indeksi 2000=100 (Tilastokeskus 20.5.2022a)

Myös vuokra-asuntojen hinnat ovat nousseet Helsingissä. Tilastokeskuksen hakemistosta löytyy tilastot vuodesta 2015 alkaen. Arkistosta löytyy vanhempiaakin tilastoja, mutta en yhdistä tilastoja yhdeksi kuvaajaksi. Tilastokeskuksen osa-aluejakoa on päivitetty noin viiden vuoden välein, joten on mahdollista, etteivät arkistoidut tilastot ole esimerkiksi tästä, tai jostain muusta syystä täysin vertailukelpoisia. Arkistoitujen tilastojen perusteella vuokrien trendi on 2000-luvulla ollut nouseva, kuten esimerkiksi vuosien 2005–2012 kuvaajasta voidaan todeta. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutoksiin verrattuna on huomattavaa, että taantuma ei ole vaikuttanut vuokriin yhtä radikaalisti. Vuokrien nousu on ollut hieman maltillisempaa joillain alueilla, mutta koko Helsingin otannalla vuokrat ovat kasvaneet koko ajan lähes lineaarisesti. (Kuva 5.)



Kuva 5 Vuokrien muutos Helsingissä ja Helsingin osa-alueilla vuosina 2005-2012. Indeksi 2005=100 (Tilastokeskus 2.8.2013)

Vuodesta 2015 alkavasta tilastosta voidaan tehdä ajankohtaisempia päätelmiä. Tilaston mukaan vuokrat Helsingissä ovat nousseet lähes lineaarisesti vuodesta 2015 alkaen, mutta vuodesta 2020 vuoteen 2021 vuokrat ovat nousseet hieman maltillisemmin (kuva 6).



Kuva 6. Vuokrien muutos Helsingissä ja Helsingin osa-alueilla vuosina 2015–2021. Indeksi 2015=100 (Tilastokeskus 20.1.2022)

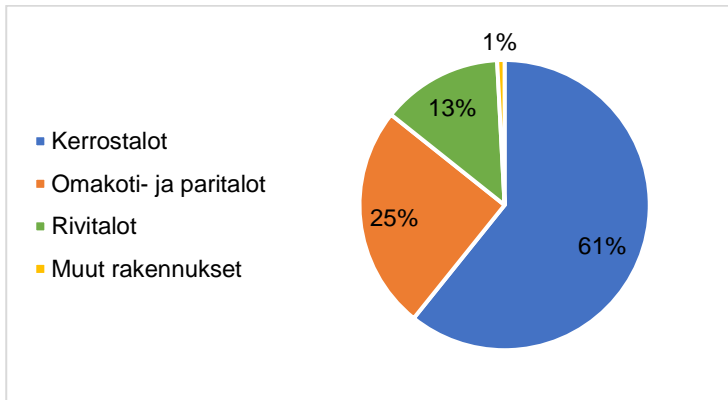
Huomionarvoista on, että siinä missä Covid-19-pandemian aikana vanhojen osakeasuntojen hintojen kasvu on kiihtynyt, on vuokrien nousu hidastunut.

## 2.2 Asuminen Espoossa ja Kauniaisissa

Espoon ja Kauniaisten kaupungeilla on omat asunto-ohjelmansa, mutta käsittelemme ne samassa alaluvussa, sillä joissain tilastoissa kaupungit on yhdistetty samaan otantaan nimellä Espoo-Kauniainen. Kaupungit eivät ole tuottaneet yhtä kattavia raportteja asumisesta vuosittain kuin Helsinki, mutta molemmilta löytyy omat asunto-ohjelmansa. Espoon kaupunki ei ole vielä luonut ohjelmaa vuodelle 2022 joten hyödynnän asunto-ohjelmaa 2017–2021. Kauniaisten kaupungin voimassa oleva asunto-ohjelma on alun perin tehty vuosille 2017–2021, mutta sitä on jatkettu vuoteen 2025 saakka. Tilastokeskus tarjoaa kattavat tilastot asumisesta Espoon ja Kauniaisten kaupungeissa.

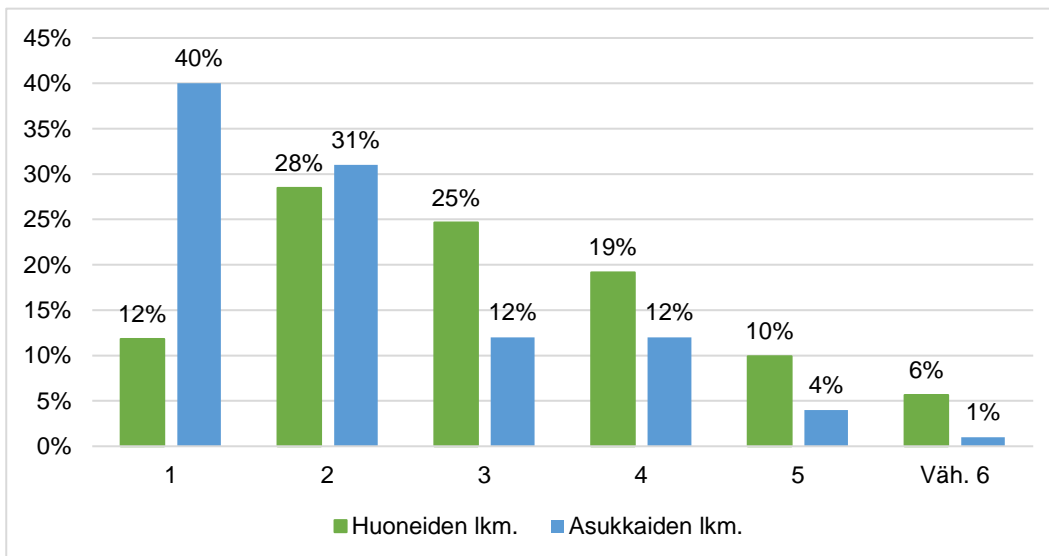
### 2.2.1 Espoon kaupunki

Espoon väkiluku on noin 298 000, ja se onkin Suomen toiseksi suurin kunta heti Helsingin jälkeen (Tilastokeskus 22.3.2022; 31.3.2022a). Espoossa on noin 136 000 asuntoa, joista 61 % on kerrostaloasuntoja, 25 % omakoti- ja paritaloja ja 13 % rivitaloasuntoja (Tilastokeskus 28.4.2022; kuva 7).



Kuva 7. Espoon asuntotyypit (Tilastokeskus 28.4.2022)

Espoon asunnot jakautuvat siten, että yhden huoneen huoneistoja on 12 % huoneistoista, kahden huoneen huoneistoja 28 %, kolmen huoneen huoneistoja 25 %, neljän 19 %, viiden 10 % ja vähintään kuuden huoneen huoneistoja 6 %. Huoneiden lukumäärässä keittiötä ei oteta huomioon. Yhden hengen asuntokuntia on 40 % asunnoista, kahden hengen asuntokuntia 31 %, kolmen 12 %, neljän 12 %, viiden 4 % ja vähintään kuuden hengen asuntokuntia on 1 %. Yhden ja kahden hengen asuntokuntia on siis yhteensä yli 70 % kaikista asuntokunnista. (Kuva 8.)

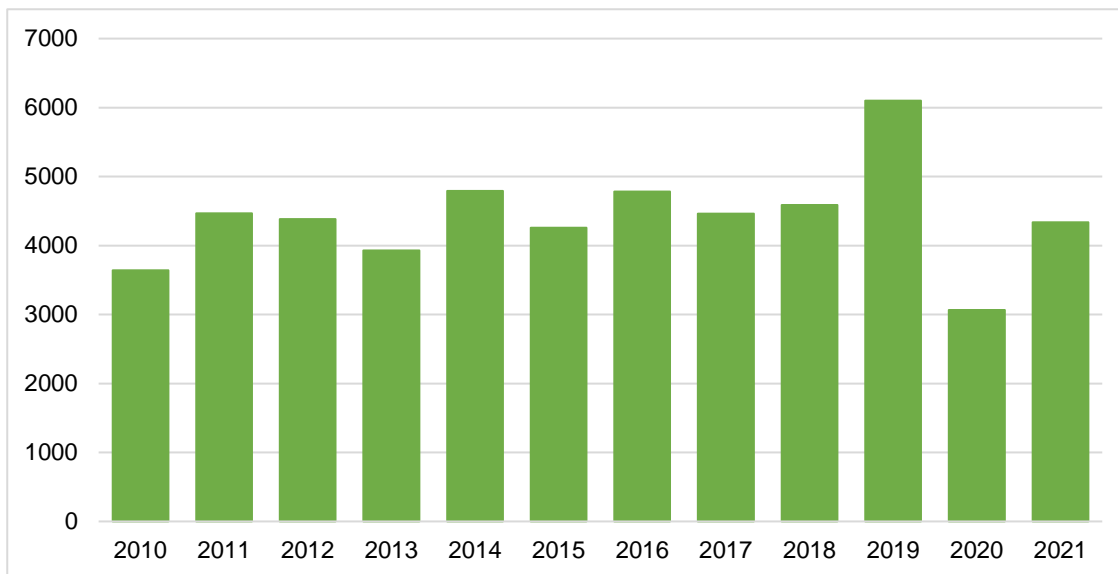


Kuva 8. Huoneistojen koko Espoossa (Tilastokeskus 28.4.2022)

### 2.2.2 Asuinympäristö Espoossa

Espoon kaupunki, kuten Helsingin, kasvaa koko ajan. Espoon väkiluku on kasvanut tasaisesti koko 2000-luvun ajan, ja vaikka vuosien 2019 ja 2020 ero on varsin huomattava, on 2021 kasvu jo lähellä 2010-luvun keskiarvoa (kuva 9). Espoon kaupungin ennusteen mukaan kaupungin väkiluku kasvaa 350 000 asukkaaseen vuoteen 2040 mennessä (Espoon kaupunki 2018), ja samaan

päätelmään voidaan tulla myös Tilastokeskuksen ennusteesta, jonka mukaan yhteenlaskettu kasvu Espoossa vuosina 2022–2040 olisi yli 50 000 asukasta (Tilastokeskus 30.9.2021).



Kuva 9. Väkiluvun muutos Espoossa (Tilastokeskus 31.3.2022)

Espoon kaupunki noudattaa asunto-ohjelmassaan valtion kanssa sovittua maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimusta (myöhemmin MAL-sopimus). Espoon kaupungin asunto-ohjelmassaan määrittämä tavoite asuntorakentamiselle oli MAL-sopimuksessa määritelty 3300 asuntoa vuodessa. Espoon kaupunginhallituksen julkaiseman uutisen ”Espooseen valmistui ennätysmäärä asuntoja” (Espoon kaupunginhallitus 27.1.2022) mukaan vuonna 2020 asuntoja valmistui 4 081 kappaletta ja vuonna 2021 ennätykselliset 5 482. Tahti ei vaikuta myöskään hidastuvan vuonna 2022, sillä myös uusia asuntoja aloitettiin ennätykselliset 6177 kappaletta. Uutisen mukaan vuosi 2021 oli jo viides vuosi putkeen, kun Espoossa ylitettiin asuntotuotantotavoite.

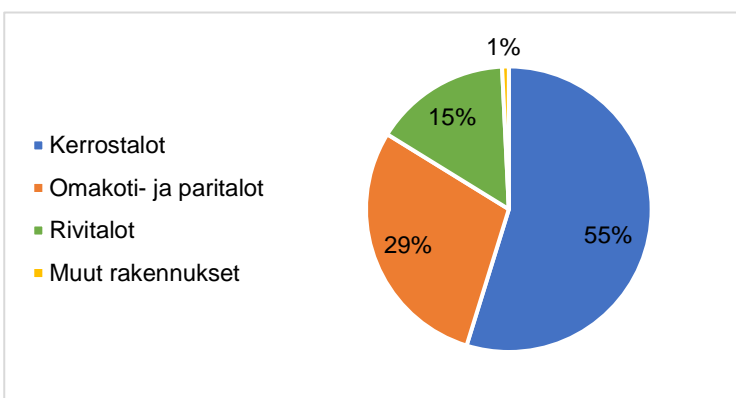
Valitettavasti Espoon kaupungin asunto-ohjelman vanhemmat seurantaraportit eivät ole enää löydettävissä, eikä Tilastokeskuksen tietokannoista löydy asuntotuotantoa vuosittain ja kunnittain, vuosittainen asuntotuotanto on saatavissa vain koko Suomen asuntotuotannosta. Tuorein seurantaraportti on vuodelta 2020 eikä siinä oteta kantaa vuosien 2017–2019 asuntotuotantoon. Espoon asunto-ohjelmasta löytyvän kuvan perusteella voidaan todeta asuntotuotannon kiihtyneen 2010 luvun edetessä, ja vuonna 2017 kuvaajan perusteella asuntoja on valmistunut hiukan yli 3300. (Kuva 10).



Kuva 10 Espoon asuntotuotanto 2000-2017 (Espoon kaupunki 2018)

### 2.2.3 Kauniaisten kaupunki

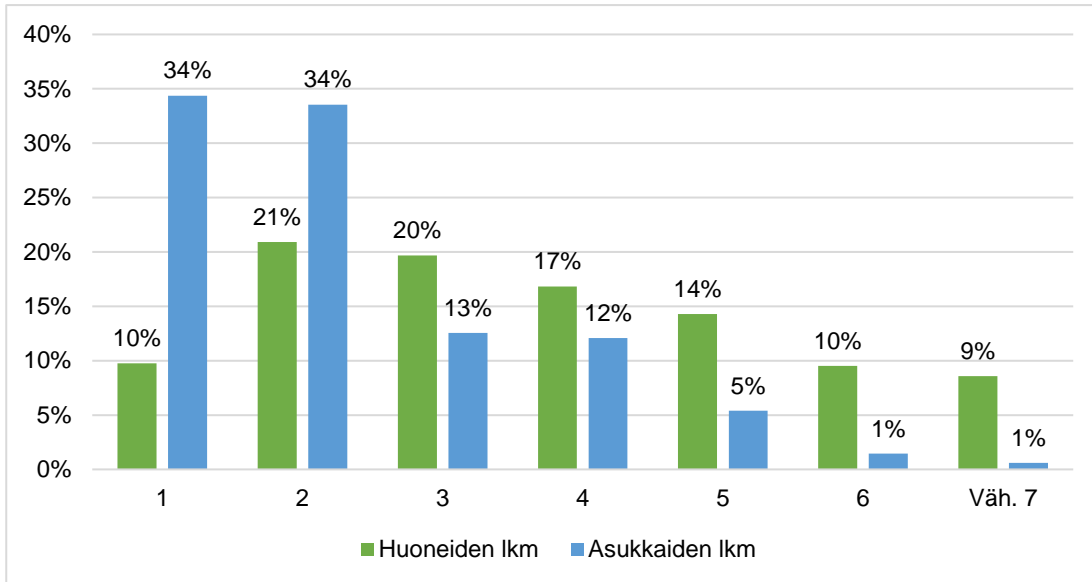
Kauniainen on pieni kaupunki Espoon sisällä, jonka väkiluku on noin 10 350 (Tilastokeskus 22.3.2022). Kauniaisissa on noin 4500 asuntoa, joista 55 % on kerrostaloasuntoja, 29 % omakoti- ja paritaloja, 15 % rivitaloasuntoja ja 1 % muita rakennuksia (Tilastokeskus 28.4.2022; kuva 11).



Kuva 11. Kauniaisten asuntotyypit (Tilastokeskus 28.4.2022)

Asunnot jakautuvat Kauniaisissa siten, että yhden huoneen asuntoja on noin 10 % asuntokunnista, kahden huoneen asuntoja 21 %, kolmen huoneen asuntoja 20 %, neljän 17 %, viiden 14 %, kuuden 10 % ja vähintään seitsemän huoneen huoneistoja on 9 % huoneistoista. Yhden ja kahden

hengen asuntokuntia on kumpiakin 34 % asutokunnista, siis yhteensä yli kaksi kolmasosaa kaikista Kauniaisten asutokunnista. Kolmen hengen asutokuntia on 13 %, neljän 12 %, viiden 5 %, kuuden 1 % ja vähintään seitsemän hengen asutokuntia 1 %. Silmiinpistävää on, että Kauniaisissa keskimäärin huoneistot ovat suurempia, kuin Espoossa tai Helsingissä, mutta huoneistojen asukasmäärät eivät ole merkittävästi sen suurempia kuin muissakaan kaupungeissa. (Kuva 12.)

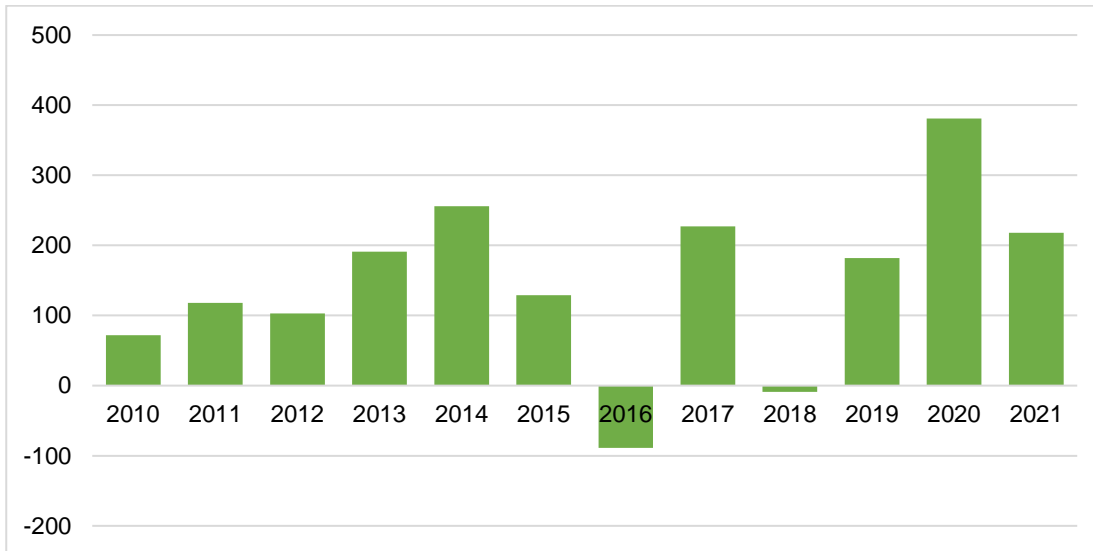


Kuva 12. Huoneistojen koko Kauniaisissa (Tilastokeskus 28.4.2022)

#### 2.2.4 Asuin ympäristö Kauniaisissa

Kuten aiemmin jo todettiin, Kauniaisten kaupunki on varsin pieni muihin pääkaupunkiseudun kaupunkeihin verrattuna. Tästä syystä myös muutokset väkiluvussa ja asuntorakentamisessa ovat pienempiä ja alttiimpia ailahteluun. Pääsääntöisesti Kauniaisten väkiluku on kasvanut 2010-luvulla, mutta kahtena vuotena muutos on ollut negatiivista. Vuonna 2016 väkiluku tippui lähes sadalla asukkaalla, kun taas vuonna 2018 muutos jäi hiuksenhienosti nollan alapuolelle. Vuonna 2020 väkiluku kasvoi muihin vuosiin verrattuna huomattavan paljon, lähes 400 asukkaalla, mutta vuosi 2021 oli jo samalla tasolla 2010-luvun huippuvuosien kanssa. (Kuva 13.)





Kuva 13 Väkiluvun muutos Kauniaisissa 2010-2021 (Tilastokeskus 31.3.2022)

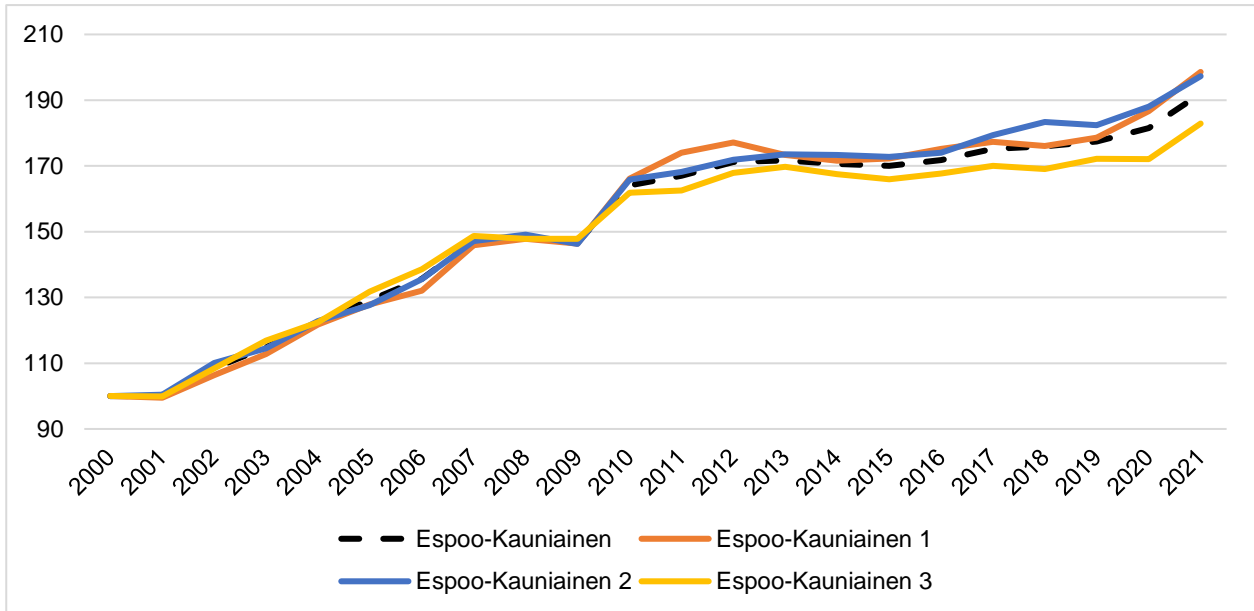
Kauniaisten asunto-ohjelman (Kauniaisten kaupunki 14.1.2019, 11) mukaan Kauniaisiin valmistuvien asuntojen määrä vaihtelee vuosittain paljon, riippuen lähinnä valmistuvien kerrostalojen määrästä. Vuonna 2014 asuntoja on valmistunut yli 200, kun taas heikoimpina vuosina valmistuneiden asuntojen määrä on jäänyt alle viiden. Vuonna 2017 valmistui 187 asuntoa, mikä on Kauniaisten mittapuulla paljon. Asunto-ohjelman yhteenvedossa (Kauniaisten kaupunki 14.1.2019, 22) todetaan vuosina 2017–2021 Kauniaisissa olevan edellytykset noin 670 valmistuvalla asunnolla, ja vuosina 2022–2025 vastaavasti noin 630. Vuosille 2026–2040 ohjelmassa kaavaillaan noin 530 valmistuvaa asuntoa. Kauniaisten kaupunki ei ole julkaissut asunto-ohjelman seurantaraporttia.

### 2.2.5 Asumisen hinta Espoossa ja Kauniaisissa

Tilastokeskuksen tilastoissa Espoon ja Kauniaisten muodostama alue on jaettu kolmeen vyöhykkeeseen, jotka on nimetty 1–3 siten, että Espoo-Kauniainen 1 on kalleinta ja Espoo-Kauniainen 3 halvinta asuinalueita. Kuten Helsingin kohdalla, myös Espoo-Kauniainen tilastojen osa-aluejaot poikkeavat hieman toisistaan vanhojen osakeasuntojen ja vuokra-asuntojen kohdalla. Osa-aluejaot löytyvät liitteistä 1 ja 2.

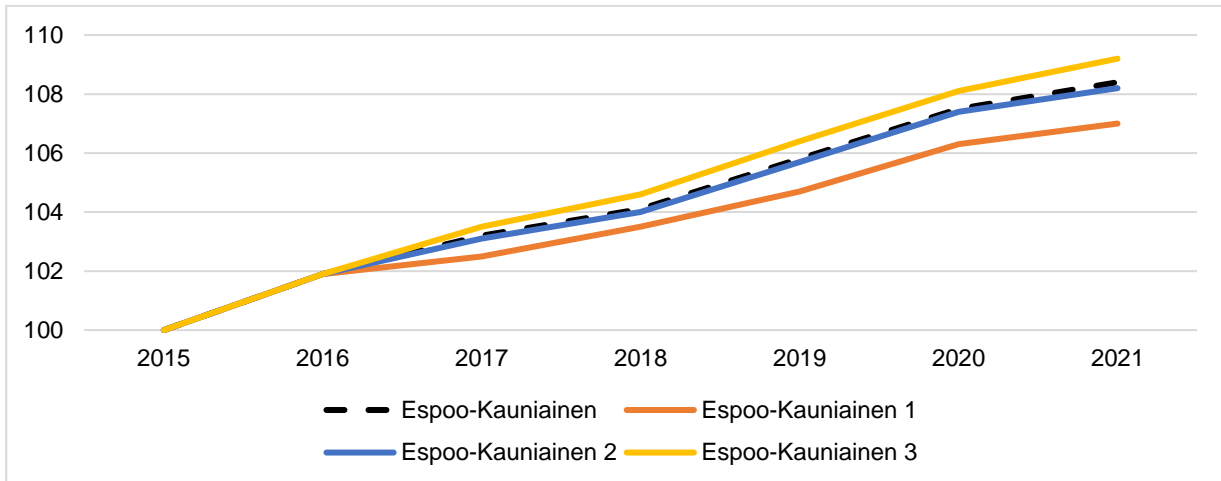
Espoon ja Kauniaisten alueella vanhojen osakeasuntojen hinta on noussut maltillisemmin kuin Helsingin kalleimmilla alueilla, sen sijaan Helsingin halvimman alueen, Helsinki 4 (kuva 4) kehitys on melko lähellä Espoo-Kauniainen alueen kehitystä (kuva 14). Espoo-Kauniainen 1 ja 2 ovat kehittyneet hyvin samankaltaisella tavalla viimeisen 20 vuoden ajan. 2010–2012 Espoo-Kauniainen 1 hinnat ovat nousseet kiivaimmin, mutta muutos on tasaantunut seuraavana vuonna 2013. Vastaava muutos on havaittavissa osa-alueen Espoo-Kauniainen 2 kohdalla 2017–2019. Osa-alueen Espoo-Kauniainen 3 vuokrien kehitys kulki kahden muun vyöhykkeen kanssa käsi kädessä 2010-luvun

alkupuolelle saakka, mutta 2010-luvulla muiden alueiden hintojen muuttuessa enemmän pysyi hinnat Espoo-Kauniainen 3 alueella lähes muuttumattomina. Siinä missä Espoo-Kauniainen 1 ja 2 alueiden hinnat lähtivät jyrkkään nousuun vuonna 2019, seurasi Espoo-Kauniainen 3 perässä vuotta myöhemmin. Vuonna 2021 koko Espoo-Kauniainen alueen hintakehitys on ollut kohtalaisen jyrkästi ylöspäin 2010-lukuun verrattuna. (Kuva 14.)

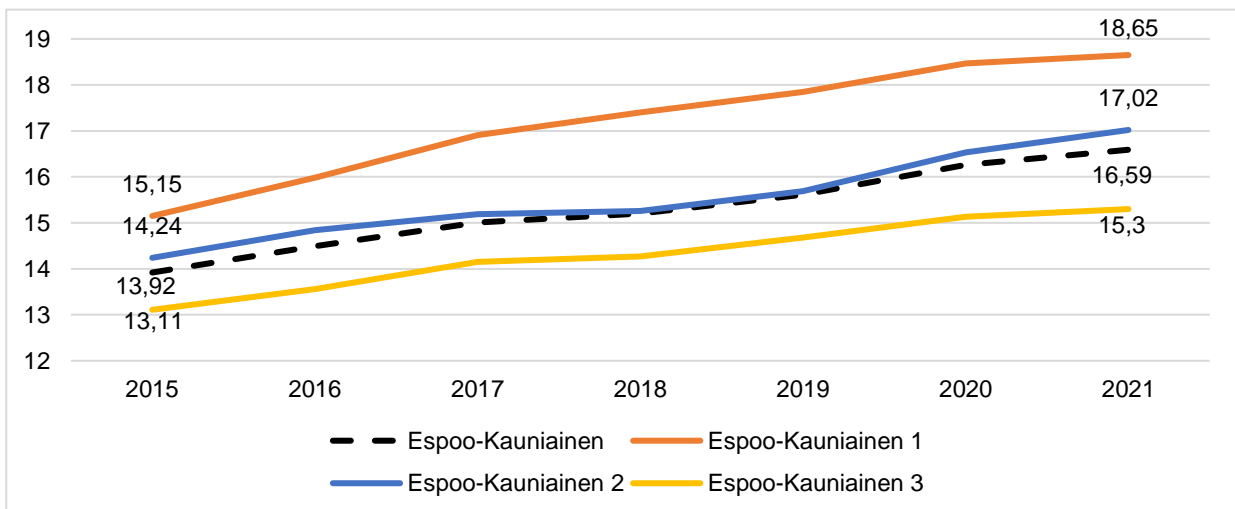


Kuva 14. Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys alueella Espoo-Kauniainen. Indeksi 2000=100 (Tilastokeskus 20.5.2022a)

Vuokrien kehitystä nykyisellä osa-aluejaolla alueella Espoo-Kauniainen on tilastoitu vuodesta 2015 alkaen. Tänä aikana vuokrat ovat nousseet jatkuvasti ja lähes lineaarisesti, kuten esimerkiksi Helsingissäkin. Kun Espoo-Kauniainen alueen vuokrien kehitystä tarkastellaan, saadaan hieman eri tulokset riippuen, vertaillaanko indeksipisteluvun kehitystä vai keskineliövuokrien kehitystä. Tämä selittyy sillä, että indeksi mittaa tiettyjen, mittauksen alusta saakka olemassa olevien asuntojen hinnan kehitystä, kun taas keskineliövuokra ottaa huomioon mittauksen aikana valmistuvat uudet asunnot. Kun vuokrien muutosta tarkastellaan indeksipisteluvun muutoksen kautta, voidaan havaita, että suurin kasvu on tapahtunut halvimmalla alueella Espoo-Kauniainen 3, ja pienin alueella Espoo-Kauniainen 1 (kuva 15). Kun taas tarkastellaan keskineliövuokria, havaitaan, että Espoo-Kauniainen 1 alueen keskineliövuokrat ovat nousseet enemmän kuin Espoo-Kauniainen 3 alueen keskineliövuokrat (kuva 16). Espooseen on rakennettu paljon vuosien 2015 ja 2021 välillä, ja uusien asuntojen vuokra on tyypillisesti korkeampi kuin jo olemassa olevien asuntojen vuokra. Tästä syystä, vaikka indeksin mukaan vuokrat ovat nousseet suhteessa enemmän halvimmalla alueella, on kalliimman alueen keskineliövuokra noussut enemmän uusien asuntojen myötä.



Kuva 15. Vuokrien muutos alueella Espoo-Kauniainen vuodesta 2015 alkaen. Indeksi 2015=100 (Tilastokeskus 20.1.2022)



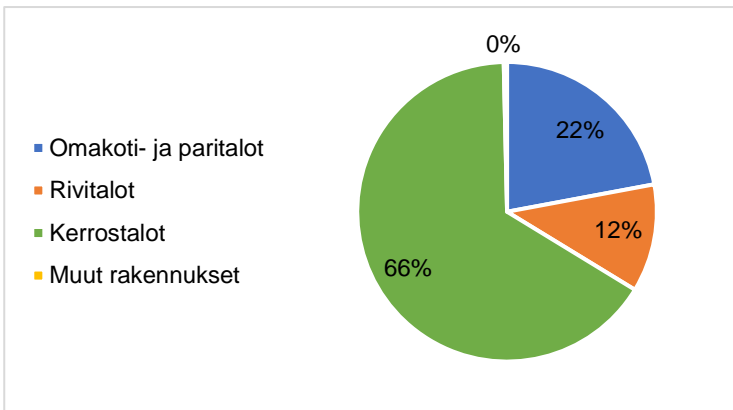
Kuva 16. Keskivuokrien muutos alueella Espoo-Kauniainen vuodesta 2015 alkaen (Tilastokeskus 20.1.2022)

### 2.3 Asuminen Vantaalla

Pääkaupunkiseudun kaupungeista käsittelemättä on vielä Vantaan kaupunki. Tuoreimmat Vantaan kaupungin julkaisut asuntopolitiikasta ovat 18.6.2018 julkaistu Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset sekä kyseisen julkaisun seurantaraportti vuodelta 2020. Kun linjauksia laadittiin, oli Vantaan asumisessa, asuntojen määrässä ja väkiluvussa havaittavissa vain kiihtyvää kasvua, ja Vantaan kaupunki luonnollisesti teki suunnitelmia kasvun jatkumisen varalle. Nyt muutama vuosi myöhemmin voidaan kuitenkin todeta kasvun hidastuneen merkittävästi. Vantaan kaupunki ei ole julkaissut seurantaraportin 2020 jälkeen uusia linjauksia.

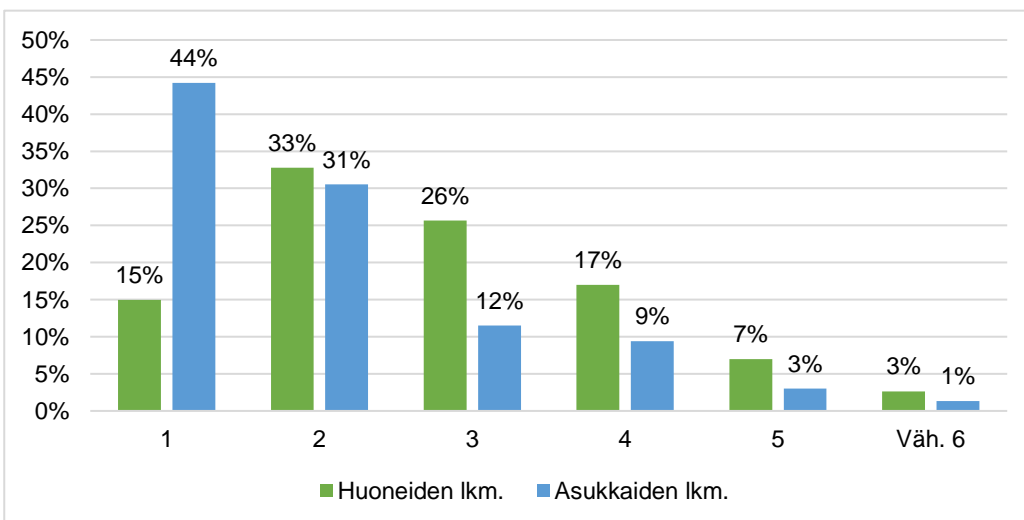
### 2.3.1 Vantaan kaupunki

Vantaan kaupungin väkiluku on noin 240 000 asukasta, ja se on pääkaupunkiseudun kolmanneksi, ja koko Suomen neljänneksi suurin kaupunki. Koko Suomen tilastossa Tampere pitää hallussaan kolmatta sijaa. (Tilastokeskus 22.3.2022; 31.3.2022a). Vantaalla on noin 116 000 asuntoa, joista 66 % on kerrostaloasuntoja, 22 % omakoti- ja paritaloja, 12 % rivitaloasuntoja sekä alle yksi prosentti muita rakennuksia (kuva 17).



Kuva 17 Vantaan asuntotyypit (Tilastokeskus 28.4.2022)

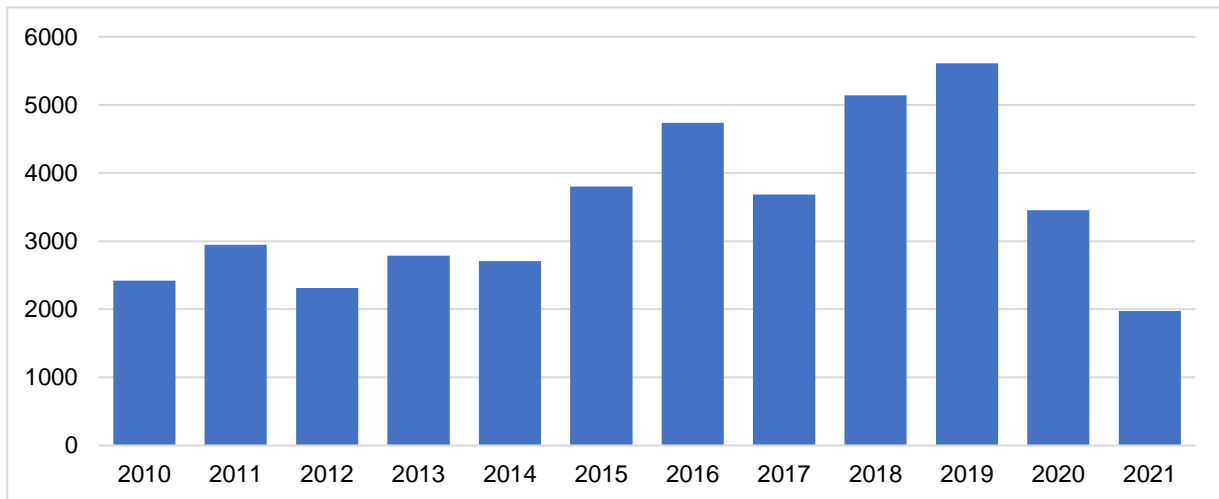
Asunnot jakaantuvat Vantaalla siten, että 15 % asunnoista oli yksiöitä, 33 % kaksioita, 26 % asunnoista on 3 huonetta, 17 % neljä, 7 % viisi ja 3 % kuusi tai enemmän. Asukkaiden määrä huoneistoja kohden jakaantuu siten, että yhden hengen talouksia on 44 %, kahden hengen talouksia 31 %, kolmen hengen talouksia 12 %, neljän 9 %, viiden 3 % ja vähintään kuuden hengen talouksia 1 %. (kuva 18). Asuntojen koko jakaantuu saman kaltaisesti kuin Espoossa, Espoossa asukasmäärältään suurempien asuntojen osuus on kuitenkin hiukan suurempi (kuva 8).



Kuva 18 Huoneistojen koko Vantaalla (Tilastokeskus 28.4.2022)

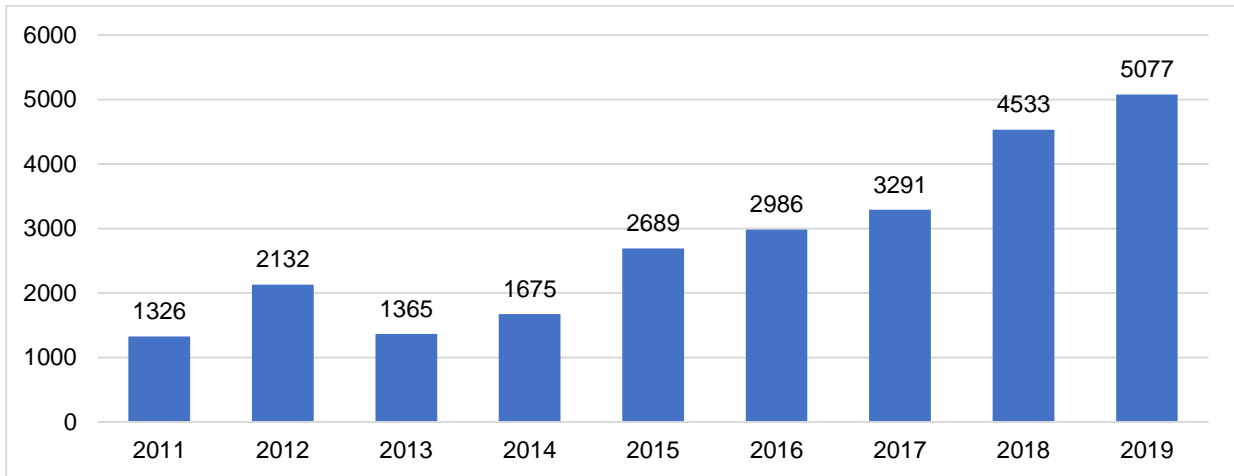
### 2.3.2 Vantaan asuinympäristö

Vantaan kaupungin väkiluku kasvoi merkittävästi 2010-luvulla, erityisesti sen loppupuolella. Kaupungin väkiluku kasvoi jokaisena vuonna 2015–2019 huomattavasti enemmän kuin vuosien 2010–2014 huippu. 2020-luvulla kasvu on selvästi hidastunut, vuoden 2020 kasvu oli vähäisintä sitten vuoden 2014, ja 2021 kasvu oli vähemmän kuin minään vuonna 2010-luvulla. (Kuva 19.)



Kuva 19 Väkiluvun muutos Vantaalla (Tilastokeskus 31.3.2022)

Vantaan kaupunki sitoutui MAL-sopimuksessa tuottamaan vuosittain vähintään 2400 uutta asuntoa vuosina 2016–2019 (Vantaan kaupunki 18.6.2018, 11). Vuosina 2016–2019 Vantaalle valmistui yhteensä lähes 16 000 asuntoa, mikä tarkoittaa reilua asuntotuotantotavoitteen ylittämistä, yhteenlaskettu tavoite ajanjaksolle oli 9 600 asuntoa (Vantaan kaupunki 21.9.2022, 10). Asuntorakentaminen on kiihtynyt Vantaalla merkittävästi vuodesta 2015 alkaen, josta alkaen Vantaan asuntotuotantotavoite on ylitetty reilusti. Erityisen merkittävästi asuntotuotantotavoite ylittyi vuosina 2018 ja 2019, vuonna 2019 valmistui yli kaksi kertaa tavoitetta enemmän asuntoja. (Kuva 20; Vantaan kaupunki 21.9.2020, 10–11)

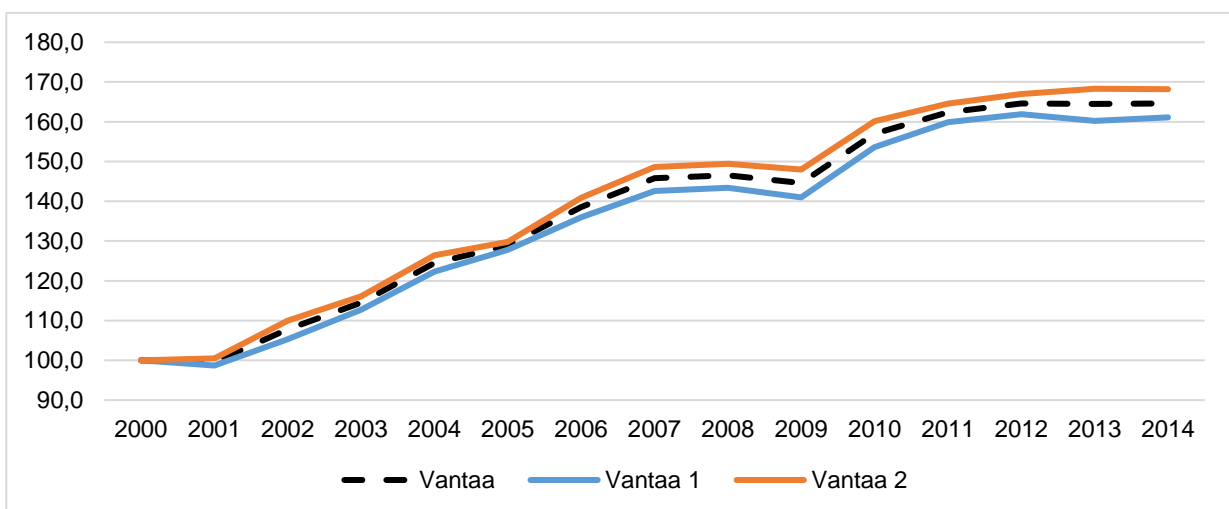


Kuva 20 Valmistuneiden asuntojen määrä Vantaalla (mukaillen Vantaan kaupunki 21.9.2020, 11)

Vantaan kaupungin asuntorakentamisennuste on varsin korkea myös tulevaisuudessa, vuosina 2020–2029 on ennustettu valmistuvan noin 35 000 asuntoa, kun MAL-sopimuksessa on määritetty Vantaan tavoitteeksi 26 400 asuntoa vuosina 2020–2031 (Vantaan kaupunki 18.6.2018, 13).

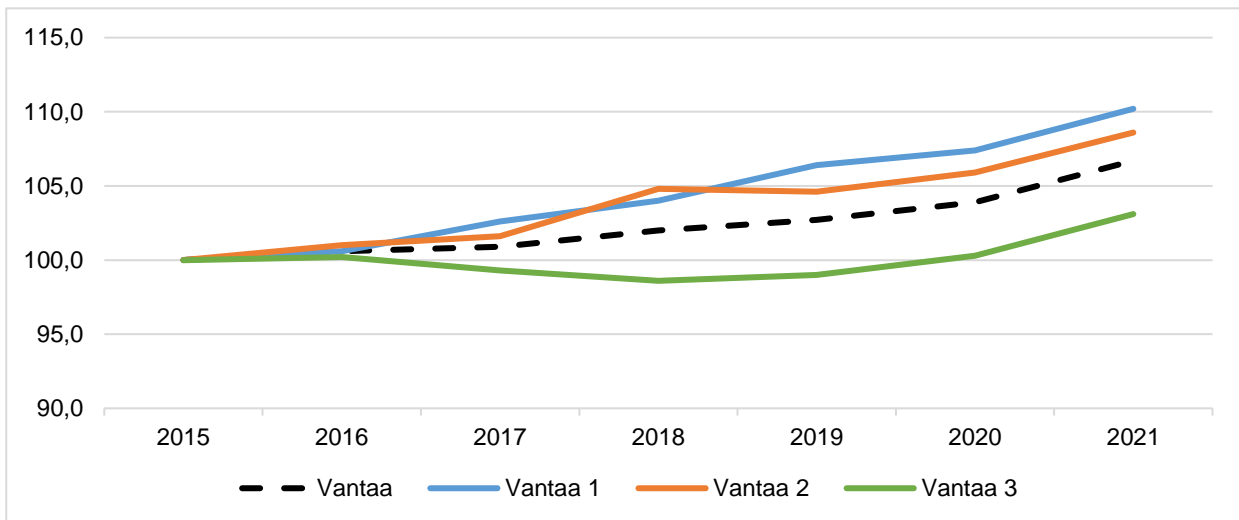
### 2.3.3 Asumisen hinta Vantaalla

Kuten muutkin pääkaupunkiseudun kaupungit, myös Vantaa on jaettu osa-alueisiin Vantaa 1, Vantaa 2 ja Vantaa 3, jotka löytyvät liitteistä 1 ja 2. Tilastokeskuksesta löytyy Vantaan nykyisellä osa-aluejaolla vanhojen osakeasuntojen hintojen indeksi 100=2015, tätä aiempien vuosien tarkastelussa on ollut käytössä vain kaksi osa-aluetta Vantaa 1 ja Vantaa 2. Vuosien 2000–2014 tarkastelussa voidaan hieman yllättäen havaita, että Vantaa 2 osa-alueen hinnat ovat nousseet enemmän kuin Vantaa 1 alueen hinnat (kuva 21).



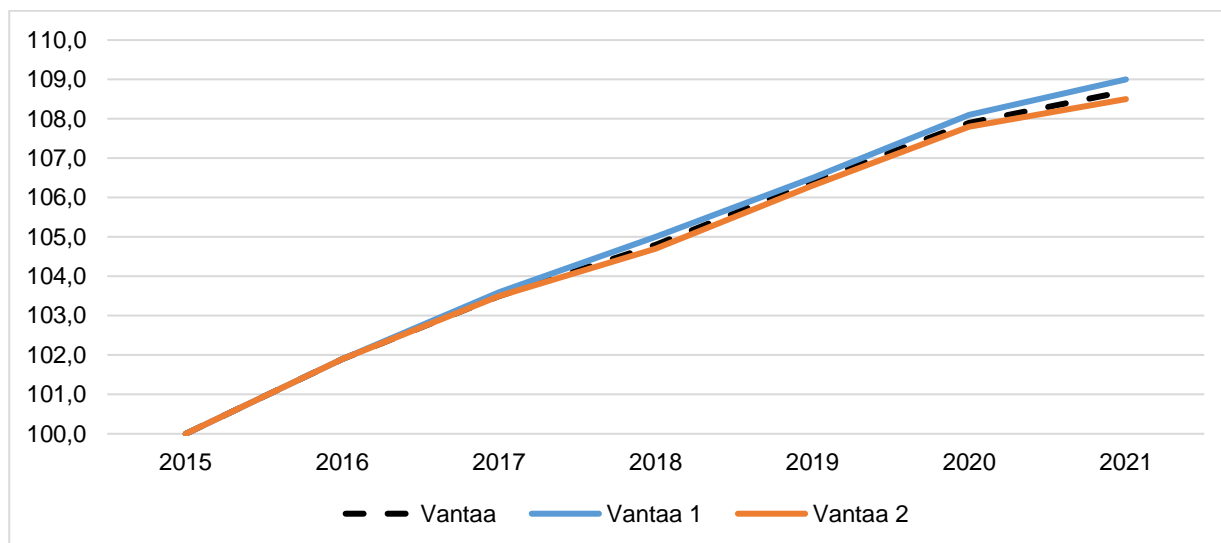
Kuva 21 Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys alueella Vantaalla vuosina 2000-2014. Indeksi 2000=100 (Tilasto-keskus 20.5.2022)

Vuodesta 2015 eteenpäin vertailuun tulee mukaan osa-alue Vantaa 3. Vielä vuosina 2015–2016 osa-alueen Vantaa 2 hinnat ovat nousseet eniten, mutta vuodesta 2016 eteenpäin myös Vantaa 1 osa-alueen hinnat ovat nousseet reilummin. Osa-alueiden Vantaa 1 ja 2 kehitys on jatkunut lähes rinta rinnan vuoteen 2021 saakka. Huomionarvoista on, että siinä missä Vantaa 1 ja 2 hinnat ovat jatkuvasti nousseet, on osa-alueen Vantaa 3 kehitys ollut huomattavasti hitaampaa. Vuosina 2016–2018 hinnat ovat laskeneet, ja vasta vuosina 2020–2021 hinnat ovat kääntyneet jyrkempään nousuun palattuaan vuosien 2018–2020 aikana vuoden 2015 tasolle. (Kuva 22.)



Kuva 22 Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys alueella Vantaalla vuosina 2015-2021. Indeksi 100=2015 (Tilasto-keskus 20.5.2022)

Vuokra-asuntojen hintoja vertaillessa Vantaa on jaettu nykyäänkin vielä kahteen osa-alueeseen Vantaa 1 ja Vantaa 2. Kuten Kuvasta 20 voidaan havaita, on vuokrien kehitys ollut koko Vantaalla varsin yhteneväistä. Osa-alueen Vantaa 1 vuokrat ovat nousseet vuoteen 2021 mennessä hiukan enemmän kuin osa-alueen Vantaa 2, mutta vuokrien nousu on kaiken kaikkiaan tapahtunut varsin tasaisesti koko Vantaalla. (Kuva 22.)



Kuva 23 Vuokrien muutos Vantaalla vuodesta 2015 alkaen. Indeksi 2015=100 (Tilastokeskus 20.1.2022)

## 2.4 Kaupparamääristä

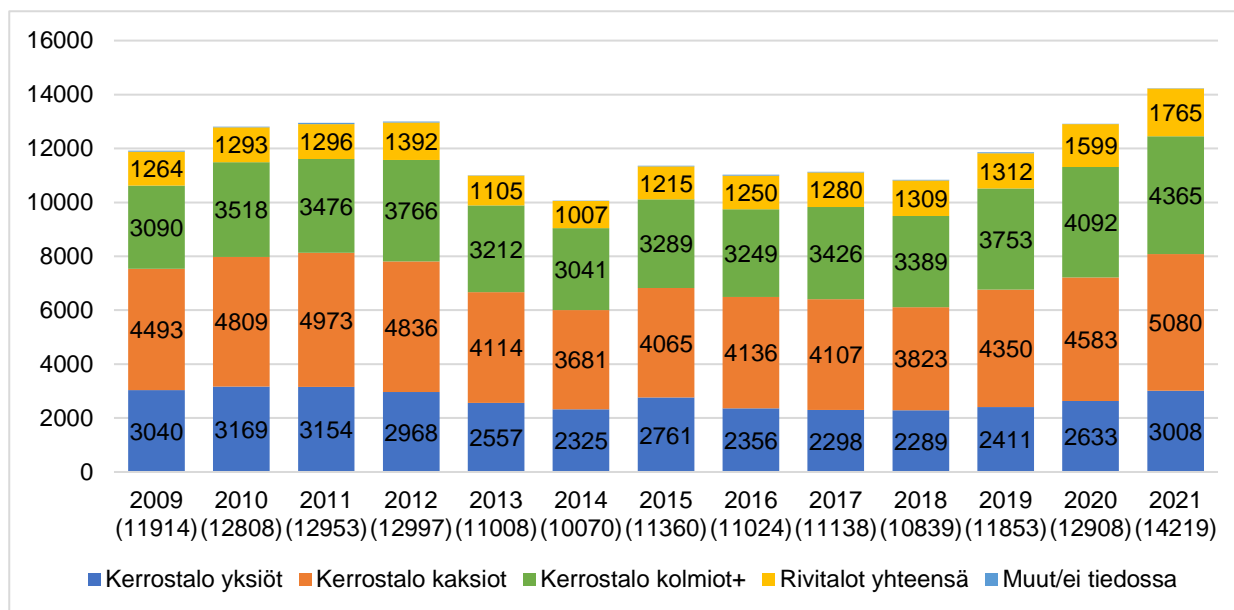
Tämän luvun viimeisessä alaluvussa käsitellään ja vertaillaan kaupparamääriä ja myynti-ilmoitusten määrää pääkaupunkiseudun alueella. Kaupparamäärien vertailu on helpompaa ja loogisempaa tehdä samassa alaluvussa, sillä osa tilastoista voidaan esittää selkeästi yhdessä kuvaajassa. Myös Espoo ja Kauniainen ovat yhdistetty näissä tilastoissa. Lisäksi kaupparamäärien vertailun selkeyden vuoksi on helpompaa, että kuvaajat ovat raportissa lähellä toisiaan. Vanhojen osakeasuntojen kaupparamäärien vertailu alkaa Tilastokeskuksen tilastossa vuodesta 2009, jolloin alkoi toipuminen vuoden 2008 taantumasta, uusien osakeasuntojen tilasto on esitetty vuodesta 2015 alkaen ja myynti-ilmoitusten lukumäärä kuukausittain alkaen vuoden 2019 alusta.

### 2.4.1 Vanhojen osakeasuntojen kaupparamäärät

Helsingissä kaupparamäärät nousivat vuodesta 2009 vuoteen 2010 selvästi ja pysyivät korkealla tasolla vuoteen 2012 saakka, noina vuosina kaupparamäärät olivat yhteensä lähes 13 000 kappaletta vuodessa. Vuosina 2013–2018 kaupparamäärät olivat maltillisempia, vähiten vanhoja osakeasuntoja on myyty vuonna 2014, ja jokaisena vuotena kaupparamäärät pysyivät alle 11 500 kappaleen. Kun tarkastellaan vuosien 2019–2021 kaupparamääriä, on jokaisena vuotena myyty asuntoja edellisvuoteen verrattuna enemmän. Erityisesti suurempien asuntojen kaupparamäärät ovat kasvaneet, vuonna 2019 yksiöiden ja kaksioiden kaupparamäärät ovat vielä verrattain tavallisella tasolla, mutta rivitaloasuntoja ja kolmioita on myyty enemmän kuin aiempina vuosina. Vuonna 2020 jokaisen luokan kaupparamäärät ovat kasvaneet vuoteen 2019 verrattuna, ja sama toistuu vuonna 2021. Vuoden

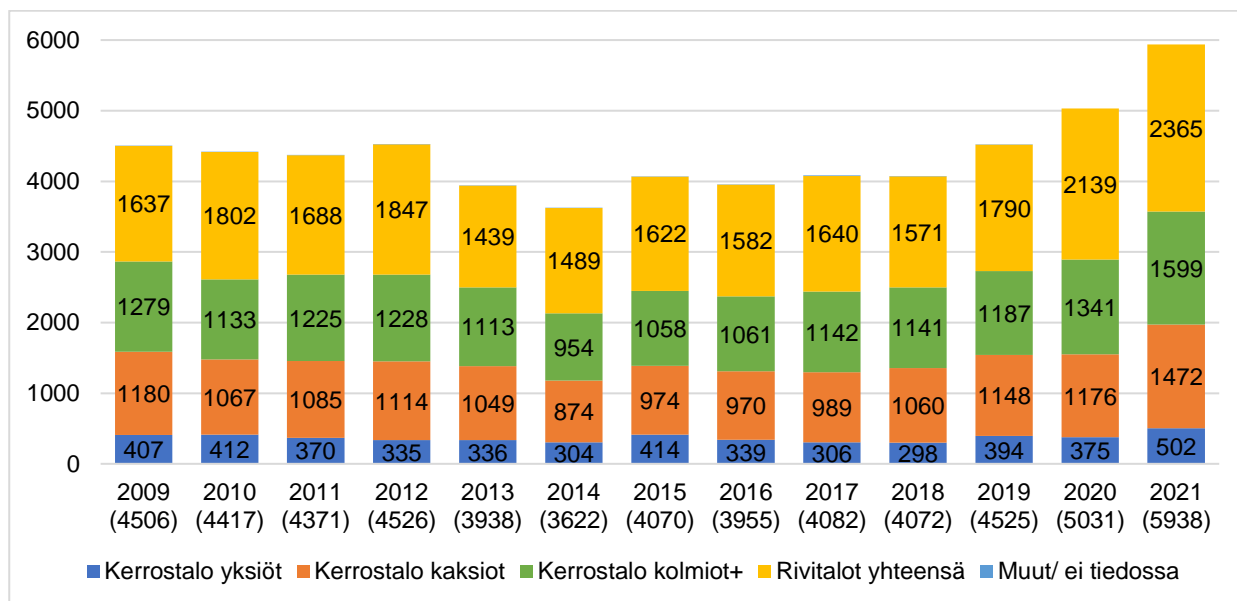


2021 kauppamäärät ovat ennätyselliset jokaisessa asuntoluokassa yksiöitä lukuun ottamatta. (Kuva 24.)



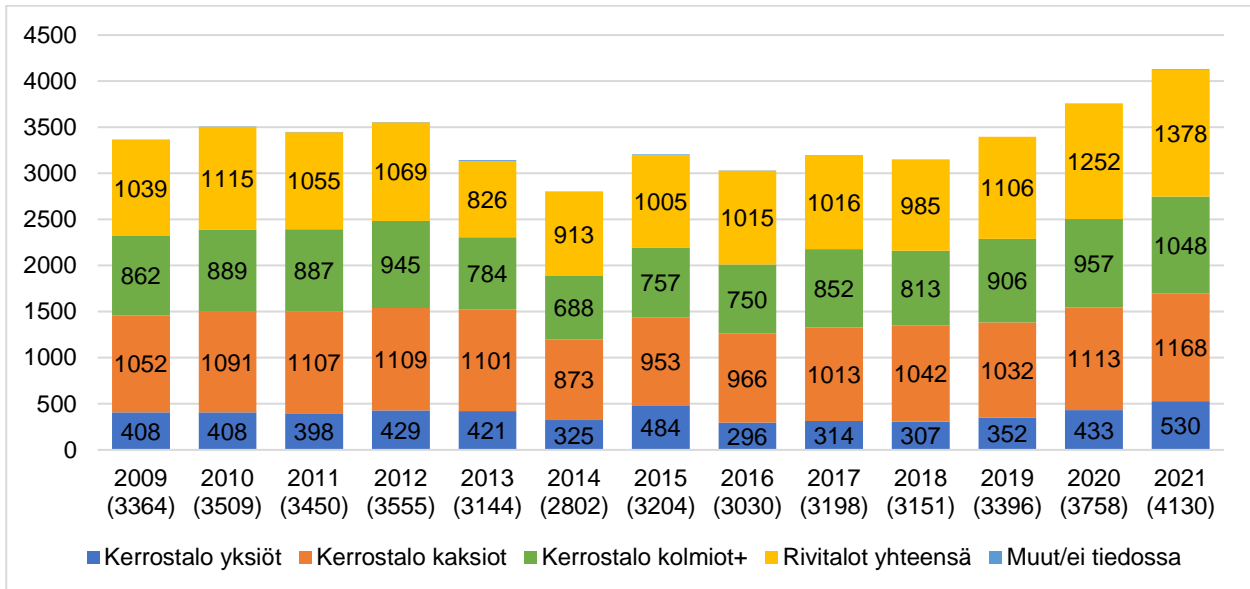
Kuva 24 Vanhojen osakeasuntojen kauppamäärät Helsingissä vuosina 2009-2021 (Tilastokeskus 20.5.2022b)

Espoo-Kauniainen alueen kauppamäärät ovat kehittyneet pitkälti samankaltaisesti kuin Helsingissäkin, mutta eroavaisuuksiakin löytyy. Espoossa ja Kauniiaisissa ei ole havaittavissa suurta muutosta vuosien 2009 ja 2010–2012 välillä. Vuodet 2013–2018 olivat Helsingin tapaan rauhallisempaa aikaa asuntokaupan suhteen, ja Helsingin tavoin kaupankäynti kiihtyi vuosi toisensa perään vuosina 2019–2021. Ainoa asuntoluokka, jossa myytiin jo vuonna 2019 enemmän asuntoja 2010-luvun alkuun verrattuna oli kaksiot Helsingistä poiketen. Yhteensä vanhoja osakeasuntoja myytiin jo tuolloin kuitenkin enemmän kuin aiempina vuosina ja vuonna 2020 suurempia kerrostaloasuntoja ja rivitaloasuntoja myytiin jo enemmän kuin minään aikaisempana vuonna tässä tilastossa. Vuonna 2021 oli jokaisen asuntoluokan myynti ennätysellisen kovaa kuten Helsingissäkin, ja yhteensä Espoon ja Kauniaisen alueella asuntoja myytiin vuonna 2021 lähes 20 % enemmän kuin vuonna 2020. (Kuva 25.)



Kuva 25 Vanhojen osakeasuntojen kauppamäärät alueella Espoo-Kauniainen vuosina 2009-2021 (Tilastokeskus 20.5.2022b)

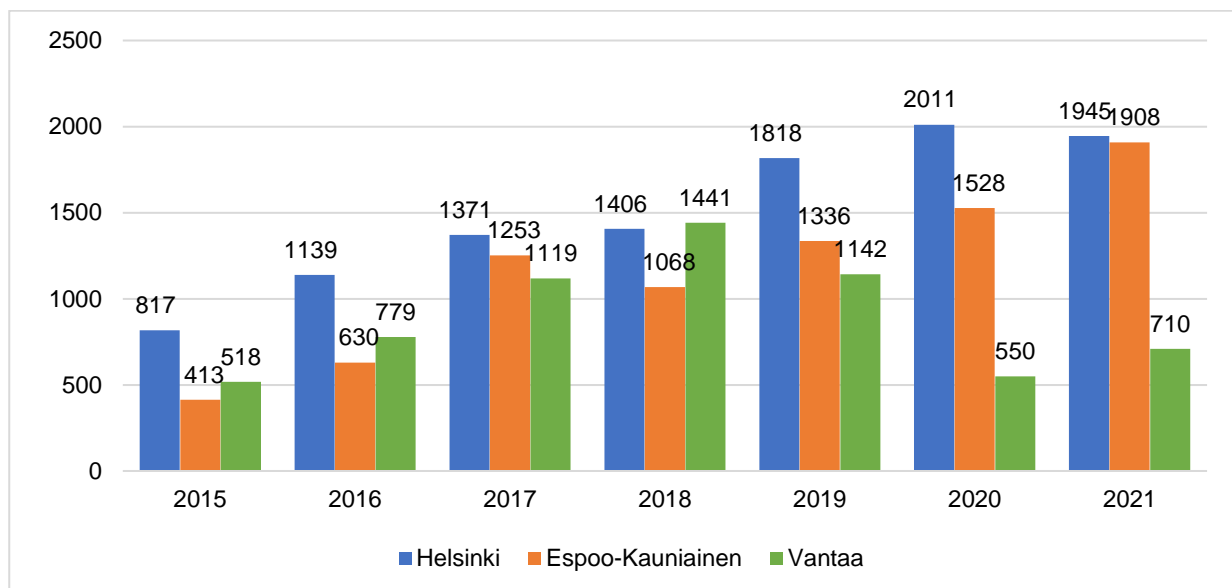
Myös Vantaalla vanhojen osakeasuntojen kauppamäärät noudattavat pääpiirteissään samaa linjaa kuin muissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa, mutta luonnollisesti eroavaisuuksia jälleen löytyy. Vuodet 2009–2018 vastaavat pitkälti muiden kaupunkien kauppamääriä, vuosi 2009 on ollut Helsingin tapaan hieman vuosia 2010–2012 rauhallisempi, mutta ero on Helsinkiin verrattuna pienempi. Vuosi 2014 pistää Vantaalla silmään poikkeuksellisen rauhallisena vuotena vanhojen osakeasuntojen kaupan suhteen, tuolloin asuntoja myytiin noin 2800 kappaletta kun kaikkina muina vuosina on asuntoja myyty yli 3000. Tilasto näyttää korjaantuneen seuraavana vuonna, sillä vuosi 2015 on vilkkein vuosista 2013–2018, erityisesti yksioita on myyty vuonna 2015 huomattavan paljon. Vuosi 2019 ei Vantaalla vielä eronnut erityisen merkittävästi aiemmista vuosista, pientä kasvua oli havaittavissa mutta ennätystuloksia aiempiin vuosiin verrattuna ei tehty missään asuntoluokassa, ja kauppojen kokonaismääräkin jäi alle vuosien 2010–2012 tason. Kuten muissakin kaupungeissa kasvu kuitenkin jatkui, ja vuosi 2020 oli jo ennätysellisen vilkas kaikissa asuntoluokissa yksioita lukuun ottamatta. Myös vuonna 2021 kehitys oli muiden kaupunkien kaltaista, sillä vuonna 2021 myynnit olivat ennätysellisiä kaikissa asuntoluokissa. (Kuva 26.)



Kuva 26 Vanhojen osakeasuntojen kauppamäärät Vantaalla vuosina 2009-2021 (Tilastokeskus 20.5.2022b)

#### 2.4.2 Uusien osakeasuntojen kauppamäärät

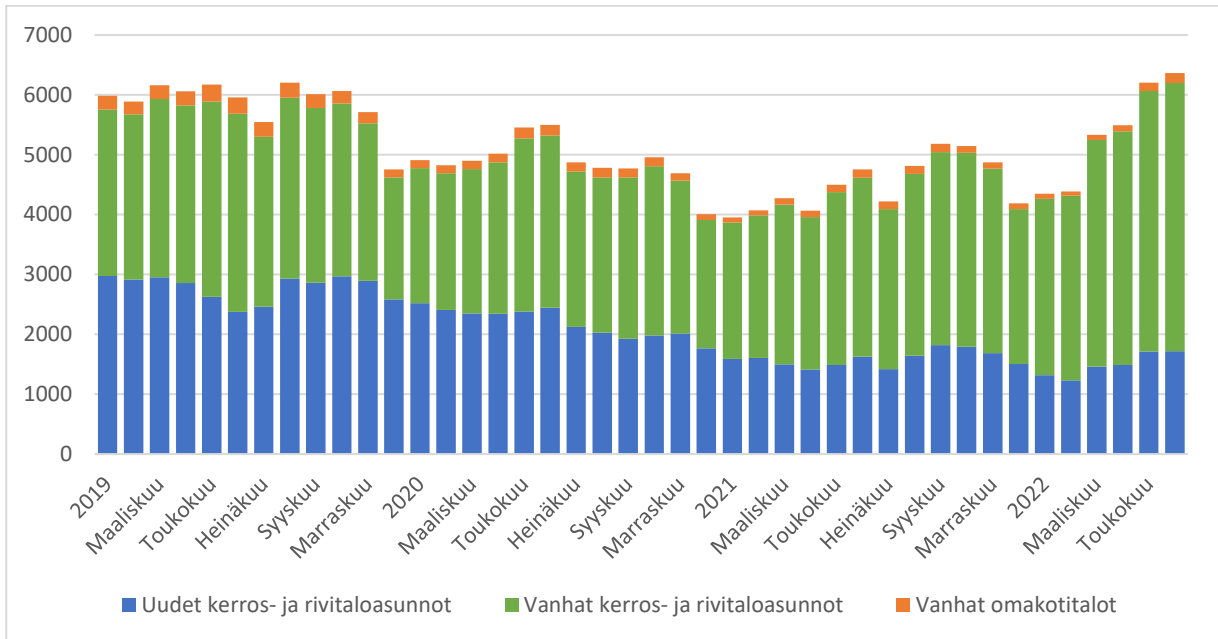
Uusien osakeasuntojen kauppamääriä ei Tilastokeskuksen tilastossa ole eritelty kerrostaloasuntojen koon mukaan, joten koen selkeimmäksi yhdistää uusien osakeasuntojen kauppamäärät yhteen kuvaajaan. Tilastossa on esitetty uusien osakeasuntojen kauppamäärät vuodesta 2015 alkaen. Helsingissä kauppamäärät ovat olleet selkeässä nousussa, ja eniten uusia osakeasuntoja on myyty vuonna 2020, vuoden 2021 kauppamäärät jäivät vain hieman jälkeen edellisestä vuodesta. Espoo-Kauniainen alueella kauppamäärät ovat niin ikään olleet nousussa, jokaisena vuotena 2019–2021 on myyty eniten uusia osakeasuntoja kyseiseen vuoteen mennessä. Vantaan kauppamäärät poikkeavat muista pääkaupunkiseudun kaupungeista huomattavasti. Kauppamäärät nousivat Vantaalla vuoteen 2018 saakka, mutta sen jälkeen kauppamäärät kääntyivät laskuun. Vuoden 2019 kauppamäärät eivät olleet kaukana edellisvuodesta, ja olivat vielä edellä vuoden 2017 kauppamääriä, mutta vuoden 2020 kauppamäärät tipahtivat jo alle vuoden 2016 tason. Vuonna 2021 nousi kauppamäärät hieman edellisvuoteen verrattuna, jääden kuitenkin edelleen alle vuoden 2016 kauppamäärien. (Kuva 27.)



Kuva 27 Uusien osakeasuntojen kauppamäärät pääkaupunkiseudulla kaupungeittain (Tilastokeskus 28.1.2022)

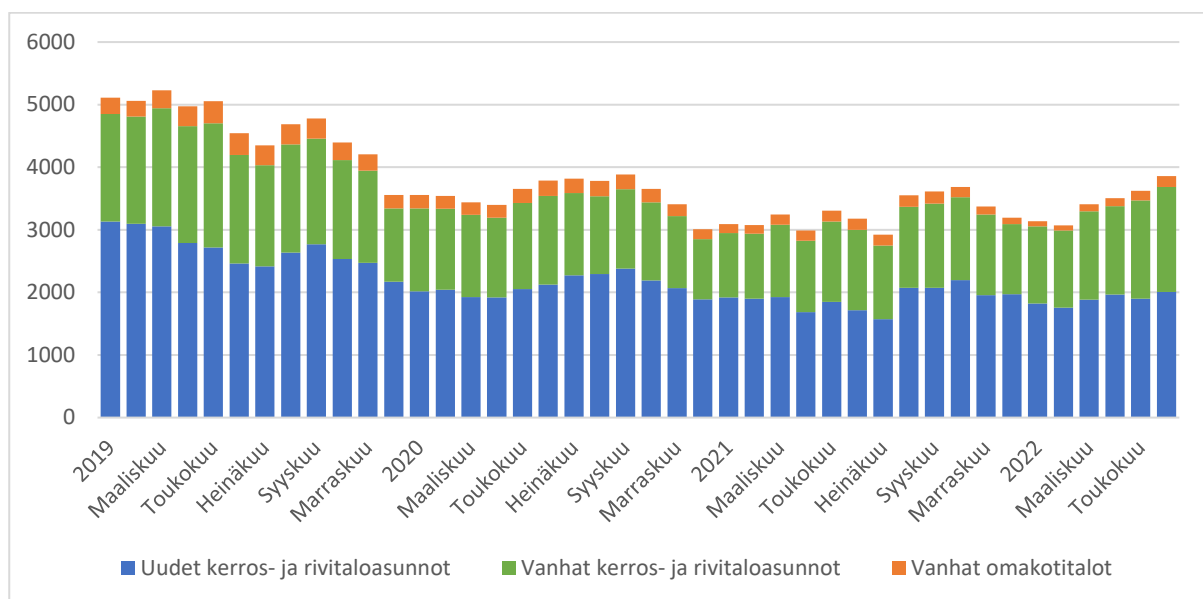
### 2.4.3 Myynti-ilmoitusten määrä

Myynti-ilmoitusten lukumäärä on ollut Helsingissä noin 6 000 ilmoituksen luokkaa kuukaudessa lokakuuhun 2019 saakka, jonka jälkeen ilmoitusten määrä on laskenut selvästi. Joulukuusta 2019 marraskuuhun 2020 ilmoitusten määrä on ollut noin 1 000 kappaletta vähemmän, eli noin 5 000 myynti-ilmoitusta kuukaudessa, poikkeuksena hieman vilkkaammat touko- ja kesäkuu, jolloin ilmoituksia oli noin 5 500. Joulukuussa 2020 ilmoitusten lukumäärä on romahtanut jälleen, ja ilmoituksia on ollut enää noin 4 000 kappaletta kuukaudessa. Sama on jatkunut huhtikuuhun 2021 saakka, jonka jälkeen ilmoituksia on taas ailahdellen ollut hieman enemmän, myynti-ilmoitusten määrä on vaihdellut noin 4 000 ja 5 000 välillä aina maaliskuuhun 2022 saakka. Maaliskuussa 2022 myynti-ilmoitusten määrä on kääntynyt selvään nousuun, ja toukokuussa 2022 myynti-ilmoitusten määrä rikkoi 6 000 ilmoituksen rajan, ja touko-kesäkuussa 2022 myynti-ilmoituksia oli jo enemmän kuin vuoden 2019 alussa. Koko tarkastelun ajan uusien kerros- ja rivitaloasuntojen myynti-ilmoitusten määrä on ollut tasaisesti laskussa, ja vuoden 2022 myynti-ilmoitusten kääntyminen kasvuun on tapahtunut nimenomaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen myynti-ilmoitusten lukumäärän kasvun myötä. (Kuva 28.)



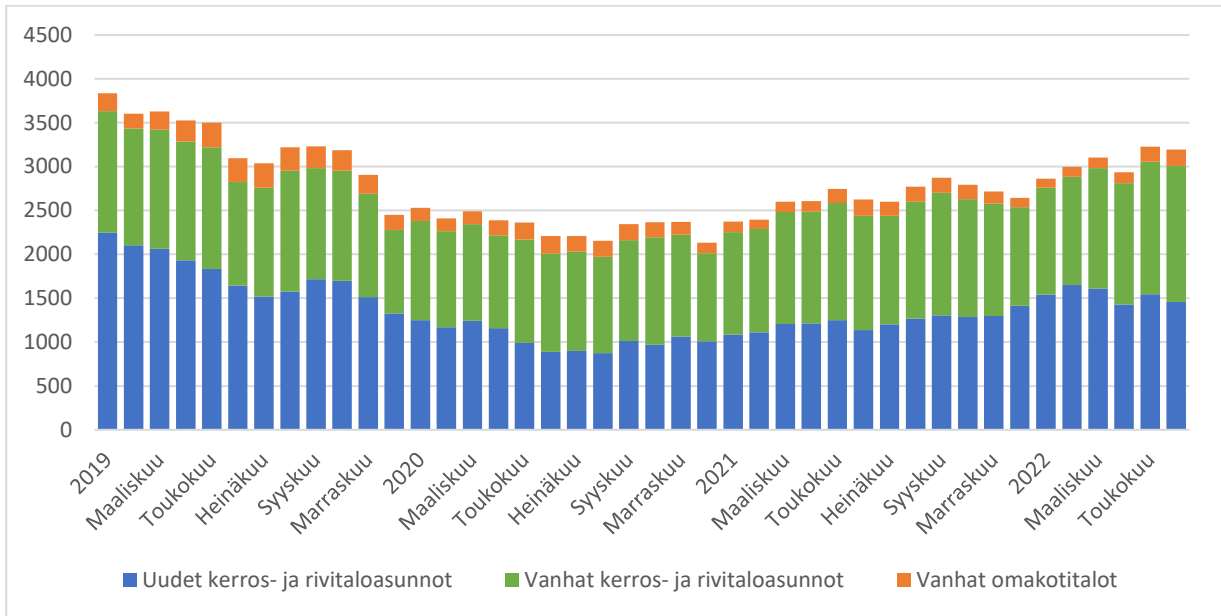
Kuva 28 Myynti-ilmoitusten määrä kuukausittain Helsingissä (Tilastokeskus 10.8.2022)

Espoossa ja Kauniaisissa myynti-ilmoitusten lukumäärä oli huipussaan vuoden 2019 alussa, kunnes kesäkuussa 2019 ilmoitusten määrä alkoi pudota. Kun vuoden alussa myynti-ilmoituksia oli noin 5 000 kappaletta kuukaudessa, oli niitä kesäkuusta marraskuuhun enää noin 4 500 kuukaudessa. Kuten Helsingissäkin, myös Espoossa myynti-ilmoitusten määrä romahti joulukuussa 2019, jonka jälkeen ilmoitusten määrä on pysynyt aina alle 4 000 ilmoituksen kuukaudessa. Vuosien 2020–2022 aikana myynti-ilmoitusten lukumäärä ei ole merkittävästi ailahtellut, toukokuussa 2020 on havaittavissa myynti-ilmoitusten määrän lisääntymistä, ja ilmoituksia olikin yli 3 500 marraskuuhun 2020 saakka. Marraskuusta 2020 heinäkuuhun 2021 oli hiljaisempaa, heinäkuu 2020 oli ainoa kuukausi, jolloin ilmoituksia oli alle 3 000. Elokuusta 2021 kesäkuuhun 2022 myynti-ilmoitusten lukumäärä on ailahtellut 3 000 ja 4 000 välillä, tilastosta on selvästi havaittavissa kausittaista vaihtelua, jonka mukaan ilmoitusten määrä vähenee talvisin ja lisääntyy kesäisin. Espoossa ja Kauniaisissa ei ole havaittavissa samankaltaista muutosta asuntotyypeittäin kuin Helsingissä, myynti-ilmoitusten määrien muutokset koskevat pitkälti samassa suhteessa kaikkia asuntotyyppejä. (Kuva 29.)



Kuva 29 Myynti-ilmoitusten määrä kuukausittain alueella Espoo-Kauniainen (Tilastokeskus 10.8.2022)

Vantaalla myynti-ilmoitusten määrän muutokset ovat lähempänä Espoon ja Kauniaisten kuin Helsingin muutoksia. Vantaalla koko tilaston huippu oli tammikuussa 2019, jonka jälkeen helmikuusta toukokuuhun myynti-ilmoitusten määrä pysyi vielä yli 3 500 kuukaudessa. Vielä lokakuuhun 2019 saakka ilmoitusten määrä pysyi yli 3 000 kuukaudessa, ja marraskuu 2019 jäi vain hieman alle 3 000. Kuten muissakin pääkaupunkiseudun kaupungeissa, myös Vantaalla myynti-ilmoitusten määrä väheni selvästi joulukuussa 2019, tippuen alle 2 500 ilmoituksen kuukaudessa. Myynti-ilmoitusten määrä pysyikin tuossa määrässä pitkään, kuitenkin koskaan alittamatta 2 000 ilmoituksen kuukaudessa rajaa, kunnes maaliskuussa 2021 noustiin taas yli 2 500 myynti-ilmoituksen. Myynti-ilmoitusten määrä Vantaalla on tuosta asti kasvanut hiljalleen hieman kausittain vaihdellen, ja maaliskuussa 2022 päästiin ensimmäisen kerran sitten lokakuun 2019 yli 3 000 myynti-ilmoituksen rajan. Myös touko- ja kesäkuussa 2022 myynti-ilmoituksia oli yli 3 000. Vantaalla vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen määrä on koko tilaston ajan pysynyt lähes vakiona, ainoastaan vuodenvaihteessa 2019–2020 on havaittavissa niitä olleen selvästi vähemmän. Muu vaihtelu selittyy pitkälti uusien kerros- ja rivitaloasuntojen vaihtelulla, mutta myös vanhojen omakotitalojen myynti-ilmoitusten määrässä on havaittavissa pientä vaihtelua. Eniten vanhoja omakotitaloja oli myynnissä vuonna 2019. (Kuva 30.)



Kuva 30 Myynti-ilmoitusten määrä kuukausittain Vantaalla (Tilastokeskus 10.8.2022)

### 3 Tutkimusmenetelmät

Tutkimuksen tavoite on selvittää Covid-19-pandemian vaikutuksia kiinteistöalalla, sekä arvioida, mitä vaikutuksia pandemia-ajalla on lähitulevaisuuteen kiinteistöalalla. Tutkimus on toteutettu laadullisena, eli kvalitatiivisena tutkimuksena, ja siinä on hyödynnetty teemahaastattelua. Teemahaastattelu on tehty asiantuntijahaastatteluna, haastateltavina on kolme kiinteistöalan asiantuntijaa. Tutkimusmenetelmiin perehdyin aiemman hankitun osaamisen lisäksi Sirkka Hirsjärven ja Helena Hurmeen kirjan ”Tutkimushaastattelu – teemahaastattelun teoria ja käytäntö” (2015), Päivi Hannilan ja Päivi Kynnäksen opinnäytetyön ”Teemahaastattelu laadullisessa tutkimuksessa” (2008) sekä Matti Hyvärisen, Pirjo Nikanderin ja Johann Ruusuvooren toimittaman ”Tutkimushaastattelun käsikirja” pohjalta. ”Tutkimushaastattelun käsikirja” on teos, joka on koottu eri tieteenalojen tutkijoiden kirjoittamista luvuista. Luvun 9 ”Asiantuntijahaastattelu” on kirjoittanut Marja Alastalo, Maria Åkerman ja Tiina Vaittinen, joiden tekstiin tässä luvussa viitataan.

#### 3.1 Tutkimustyyppi

Tutkimusta aloittaessa tulee päättää, tehdäänkö määrällinen eli kvantitatiivinen tutkimus, laadullinen eli kvalitatiivinen tutkimus vai hybridi, jossa yhdistellään piirteitä molemmista tutkimustyypeistä. Hirsjärven ja Hurmeen mukaan ”kvantitatiivinen tutkimus pyrkii yleistettävyyteen, ennustettavuuteen ja kausaaliselityksiin, kun taas kvalitatiivinen tutkimus pyrkii kontekstuaalisuuteen, tulkintaan ja toimijoiden näkökulman ymmärtämiseen” (Hirsjärvi & Hurme 2015, 22). Metodologisesti kvantitatiivinen ja kvalitatiivinen tutkimus eroavat siten, että kvantitatiivinen tutkimus usein etenee yleisestä yksityiskohtaiseen. Kvantitatiivinen tutkimus pyrkii yleistysten avulla ennustamiseen, selityksiin ja ymmärtämiseen, ja on kontekstiton. Kvalitatiivinen tutkimus sen sijaan etenee yksityisestä yleiseen, tutkii yhtäaikaista tekijöitä, jotka vaikuttavat lopputulokseen ja sen asetelmat muuttuvat tutkimuksen kuluessa. Erityisen hyvin omaa tutkimustani kuvaa kontekstisidonnaisuus. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa teorioita ja säännönmukaisuuksia kehitellään suuremman ymmärtämisen toivossa, ja luotettavuus saavutetaan verifioimalla. (Hirsjärvi & Hurme 2015, 25.)

Koin kvalitatiivisen tutkimuksen sopivan aiheeseeni parhaiten, sillä tutkimuksen luonne on hyvin kontekstuaalinen. Tutkimuksessa tutkin lyhyen aikavälin tapahtumia kriisiaikana, ja vertaan niitä aiempiin vuosiin. Halusin myös hyödyntää tutkimuksessani teemahaastattelua, mikä mielletään yleensä kvalitatiivisen tutkimuksen tutkimusmenetelmänä.

#### 3.2 Teemahaastattelu

Koin jo hyvin varhaisessa vaiheessa haastattelun olevan minulle sopiva tapa kerätä empiiristä tietoa tutkimukseni tueksi. Teemahaastatteluun perehtyessäni löysin Päivi Hannilan ja Päivi



Kynnäksen opinnäytetyön ”Teemahaastattelu laadullisessa tutkimuksessa”, jossa kiteytettiin teemahaastattelulla tuotettavan kokemukseen pohjautuvaa tietoa (Hannila & Kynnäs 2008, 5). Opinnäytetyö syvensi kuvaani teemahaastattelusta sekä erityisesti siitä, miten sitä on opinnäytetöissä hyödynnetty. Koin asiantuntijahaastattelun parhaaksi tavaksi toteuttaa teemahaastattelun. Asiantuntijahaastattelu ei ole oma haastattelutyypinsä (Hyvärinen, Nikander & Ruusuvuori 2017, 181), vaan siihen voi soveltaa erilaisia haastattelutyyppejä (Hyvärinen ym. 2017, 186). Asiantuntijahaastattelu sopii tutkimukseni osaksi hyvin, sillä haastattelujen tarkoitus oli vahvistaa ja tukea johtopäätöksiä, joita oli mahdollista tilastotiedon perusteella tehdä. Haastattelut antoivat myös ajankohtaista tietoa vuoden 2022 tilanteesta, sekä antoivat näkemystä tulevaisuudesta, sillä suuri osa tutkimuksessa käyttämäni Tilastokeskuksen tilastoista päättyivät vuoteen 2021. Haastateltavat esiintyvät tutkimuksessa nimettöminä ja tunnistamattomina.

### 3.2.1 Haastateltavien valinta

Haastattelujen tuottama arvo pohjautui pitkälti haastateltavien ammattitaitoon ja kokemukseen, joten se, keitä sain haastateltaviksi, oli tärkeämpää kuin haastateltavien lukumäärä. Alastalo, Åkerman ja Vaittinen kertovat, että asiantuntijahaastattelun aluksi on tärkeää määrittellä, kuka on oman tutkimuksen näkökulmasta asiantuntija (Hyvärinen ym. 2017, 182). Määrittelin asiantuntijuuden omaa tutkimustani varten siten, että asiantuntijan tulee

- omata monen vuoden kokemus kiinteistöalalta
- toimia pääkaupunkiseudulla
- olla meritoitunut.

Haastateltava 1 on suuren Suomalaisen kiinteistöväliitysyhtiön pääkaupunkiseudun aluejohtaja, haastateltava 2 on palkittu kiinteistöväliittäjä, joka on toiminut koko uransa pääkaupunkiseudulla, ja haastateltava 3 erään suurimmista suomalaisista kiinteistöväliitysyhtiöistä toimitusjohtaja. Kun arvioin, kuinka montaa henkilöä minun tulisi haastatella, pidin saturaatiota tärkeänä mittarina. Satu-raation pohjalta haastateltavien määrää valittaessa tulee haastatella niin montaa ihmistä, että uudet haastateltavat eivät anna enää mitään olennaista uutta tietoa (Hirsjärvi & Hurme 2015, 60). Jo ensimmäisten kahden haastattelun pohjalta koin, että haastateltavat olivat varsin samalla kannalla näkemyksissään, ja kolmatta henkilöä haastateltuani koin saaneeni teemahaastattelusta sen, mitä haastatteleamalla oli saavutettavissa.

### 3.2.2 Teemahaastattelun toteutus

Haastattelin jokaista haastateltavaa erikseen, ja kullekin haastateltavalle ehdotin videohaastattelua etäyhteyden välityksellä. Tarjosin myös vaihtoehtona kirjallista haastattelua sähköpostitse, mikäli haastateltava näin haluaa. Jokainen haastateltava suostui videohaastatteluun, käyttämäni ohjelma

kaikissa haastatteluissa oli MS Teams. Lähetin haastattelupyynnöt kaikkiaan seitsemälle pääkaupunkiseudulla toimivalle kiinteistöalan vaikuttajalle, joista neljä vastasi pyyntöön myöntävästi. Kolmen kanssa sain sovittua haastattelusta, mutta yksi jätti vastaamatta seuraavaan sähköpostiin, missä ehdotin aikaa haastattelulle. En lähettänyt hänelle uutta sähköpostia, sillä henkilöstä oli tullut sähköpostien vaihdossa epäammattimainen kuva. Tein lopullisen päätöksen haastateltavien määrästä kolmannen haastattelun jälkeen, sillä tuolloin koin saturaation olevan riittävä.

Haastattelujen kestoksi määritin noin 30 minuuttia, missä pysyin jokaisessa haastattelussa varsin hyvin. Ennen ja jälkeen haastattelun keskustelimme haastateltavien kanssa hetken hyvien tapojen mukaisesti. Haastattelut toteutettiin kesäkuun ja lokakuun 2022 aikana. Pyysin jokaiselta haastateltavalta luvan haastattelun taltiointiin, käytin taltiointiin Bandicam-ohjelmistoa. Litteroin haastattelut itse, ja aineisto hävitetään tutkimuksen julkaisun jälkeen. Kolmannelta haastateltavalta kysyin yhden lisäkysymyksen sähköpostitse, sillä vastaus kysymykseen ei ollut tullut alkuperäisessä haastattelussa ilmi, minkä huomasin vasta litterointivaiheessa. Haastateltava oli sanonut jo haastattelu- vaiheessa, että hänelle voi lähettää sähköpostia, mikäli lisää kysyttävää ilmenee.

Haastattelut olivat puolistrukturoituja, eli olin laatinut valmiit kysymykset teemoittain, mutta kysymysten järjestystä ja tarkkaa esitystapaa muutin haastatteluiden edetessä oman harkinnan varaisesti. Haastattelujen teemat ovat:

#### 1. Haastateltavan taustat

- Lyhyt esittäytyminen omin sanoin
- Missä kaupungeissa toimit?

#### 2. Katsaus nykytilaan

- Meneekö asuntoja tällä hetkellä kaupaksi?
- Millaisia trendejä on havaittavissa?
- Millaista hintakehitystä on havaittavissa?

#### 3. Kysyntä ja tarjonta

- Onko havaittu muutoksia kysynnässä?
- Vastaako tarjonta kysyntää?

#### 4. Covid-19-pandemia

- Vieläkö on havaittavissa vaikutuksia Covid-19-pandemiasta?
- Onko historian saatossa muita vastaavia ilmiöitä kuin Covid-19-pandemian aiheuttamat muutokset?

## 4 Tutkimustulokset

Tutkimuksen pääkysymys oli ”Millaisia muutoksia Covid-19-pandemia on saanut aikaan kiinteistöalalla pääkaupunkiseudulla?”. Tutkimuksessani vertailin ja tein johtopäätöksiä tietoperustan pohjalta, ja vertailin omia johtopäätöksiäni alan asiantuntijoiden näkemyksiin. Tutkimuksen aluksi jaoin pääkysymyksen kolmeen alaongelmaan, ja loin ongelmista kolme hypoteesia. Tutkittuani alaongelmia testasin hypoteesien osuvuuden. Huomattavaa on, että kaikki alaongelmat ovat osa tutkimuskokonaisuutta, ja sivuavat joiltain osin toisiaan.

### 4.1 Millaisia muutoksia asuinhuoneistojen kysynnässä on havaittavissa?

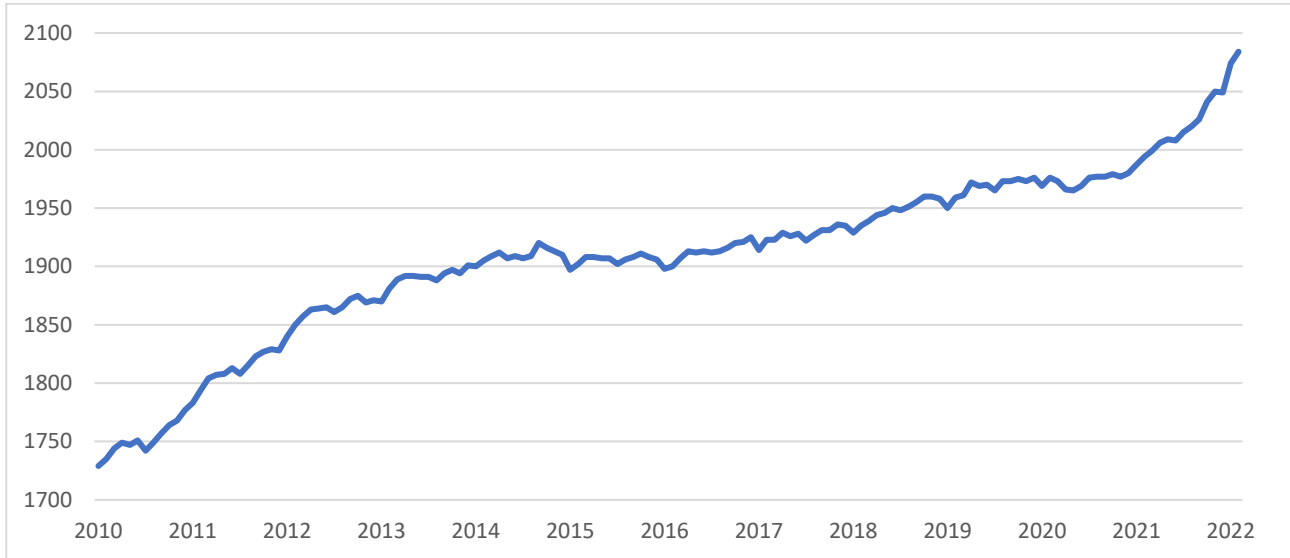
Ensimmäinen alaongelma tutkimuksessa koski asuinhuoneistojen kysynnän muutosta. Kysynnän muutoksia voidaan tutkia alueittain ja asuntotyypeittäin. Selviä trendejä asuntojen kysynnässä oli havaittavissa niin tilastojen, kuin haastattelujenkin perusteella.

#### 4.1.1 Asuinhuoneistojen kysynnän muutokset alueittain

Ensimmäinen hypoteesini oli, että ihmisillä olisi tullut halu muuttaa hieman kauemmaksi ydinkeskustasta etätöiden lisääntymisen vuoksi. Hypoteesia testatakseni tutkin muutoksia asuntojen kauppamäärissä ja hintojen muutoksessa. Oletin, että Helsingissä asunnoista tulisi ylitarjontaa mikä johtaisi asuntojen hintojen laskuun. Kauppamäärät olisivat suhteellisen korkealla tasolla, sillä ihmisillä olisi tarve saada asunto kaupattua, vaikka hinta ei olisi myyjälle optimaalinen. Muissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa muutos näkyisi kaupankäynnin kiihtymisenä. Oli vaikea arvioida olisiko muuttoliike Helsingistä juuri esimerkiksi Espooseen ja Vantaalle, vai vielä hieman etäämmälle, mutta arvelin, että Espoossa ja Vantaalla asuntojen kysyntä kasvaisi ja hinnat nousisivat.

Kun tarkastellaan asuntojen ja asumisen hinnan muutoksia sekä kauppamääriä, voidaan havaita, että trendi on nouseva jokaisella osa-alueella. Vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat nousseet jo pidemmän aikaa Helsingissä (kuva 4), mutta muutos on ollut entistä jyrkemmin ylöspäin pandemia-aikana. Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat varsin jyrkästi myös alueella Espoo-Kauniainen (kuva 14) ja Vantaalla (kuva 21) pandemia-aikana. Vuosi 2021 olikin koko pääkaupunkiseudulla sekä kauppamäärissä että osakeasuntojen hinnoissa kaikkien aikojen kovin.

Myös vuokrat niin Helsingissä (kuva 6), alueella Espoo-Kauniainen (kuva 15; kuva 16) kuin Vantaalla (kuva 22) ovat nousseet jatkuvasti, joskin hyvin tasaisesti jo pidemmän aikaa. Vuokrien hintojen nousu on hieman hidastunut vuodesta 2020 vuoteen 2021, mikä selittyy elinkustannusindeksillä (kuva 31). Elinkustannusindeksi, johon vuokrat Suomessa sidotaan, on 1951:10=100 (Tilastokeskus 25.8.2022).



Kuva 31 Elinkustannusindeksi vuosina 2010-2022, indeksi 1951:10=100 (Tilastokeskus 14.9.2022)

Hintojen ja kauppamäärien nousun perusteella voidaan todeta, että vuonna 2021 kysyntä on ollut äärimmäisen korkealla tasolla koko pääkaupunkiseudulla. Samaa päätelmää tukivat myös teema-haastattelut, sillä kaikki haastateltavat totesivat vuoden 2021 olleen ennätysvilkas vuosi kiinteistöalalla. Haastatteluista kävi selvästi ilmi myös se, ettei vuonna 2022 tulla pääsemään samoihin lukemiin. Haastateltava 3:n mukaan syyskuussa 2022 kauppamäärät ovat vastaavana aikana noin vuosien 2018 ja 2019 välissä, ja haastateltavan edustaman yrityksen ennusteen mukaan vanhojen osakeasuntojen kauppamäärät tulevat laskemaan noin 20 % vuoteen 2021 verrattuna. Saman ennusteen mukaan vanhojen osakeasuntojen kauppamäärät tulevat pysymään vuoden 2022 tasolla tai laskemaan noin 5 % vuonna 2023 ja omakotitalojen kauppamäärät tulevat tippumaan hieman enemmän, noin 5–10 %. Huomionarvoista on, että ennusteet koskevat koko valtakuntaa, ja pääkaupunkiseudulla tilanne voi olla huomattavasti parempi kaupungistumisen vuoksi. Haastatteluista kävi ilmi myös, että Covid-19-pandemian aiheuttama muuttoliike kaupungeista pois päin olisi kääntymässä takaisin, ja kaupungistuminen olisi taas voimistumassa.

#### 4.1.2 Asuinhuoneistojen kysynnän muutokset asunnon koon ja tyyppin mukaan

Asuinhuoneistojen kysyntää voidaan tarkastella myös sen mukaan, minkä kokoisia asuntoja menee kaupaksi. Myös toinen hypoteesini koski kysynnän muutoksia, arvelin, että ihmisillä olisi halu ostaa huonemäärältään suurempia asuntoja. Uskoin, että tämä johtaisi suurempien osakeasuntojen kysynnän kasvuun koko pääkaupunkiseudulla, mutta erityisesti Espoossa ja Vantaalla.

Vuosi 2021 oli ennätysellisen vilkas kaikissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa vanhojen osakeasuntojen kohdalla asunnon koosta riippumatta. Niin yksiöitä, kaksioita kuin kolmioita ja sitä suurempia asuntoja myytiin ennätysmäärä Helsingissä (kuva 24), alueella Espoo-Kauniainen (kuva

25) ja Vantaalla (kuva 26). Espoossa myös uusia osakeasuntoja myytiin ennätysmäärä vuonna 2021, Helsingissä jäätin hieman alle vuoden 2020 tason ja hieman yllättäenkin Vantaalla jäätin selvästi alle vuoden 2019 tason, josta oli myös vuonna 2020 tultu selvästi alaspäin (kuva 27)

Haastattelujen perusteella voidaan todeta, että suuremmat huoneistot ovat menneet paremmin kaupaksi kuin pienemmät, mutta nyt tilanne on palaamassa normaaliksi. Haastateltava 1 korosti alueellisia eroja, ja totesi, ettei Helsingin Kalliota ole enää koettu yhtä vetäväksi kuin aiemmin. Tähän yksi suurimpia syitä on juuri huoneistojen ikä ja koko, Kalliosta löytyy paljon vanhempia pieniä asuntoja, joille on pitkään ollut tasaisesti kysyntää. Pandemia-aikana on kuitenkin tullut halu saada lisätilaa työpisteelle tai erilliselle työhuoneelle, eikä Kallion asuntotarjonta ole tähän pystynyt vastaamaan. Kallion asuntojen huono menekki tuli vastaan myös haastateltavan 2 haastattelussa, hän kertoi esimerkiksi oikotiessä olleen niin paljon kohteita myynnissä, ettei ne kaikki tule menemään kaupaksi, ellei hintoja lasketa reilusti. Haastateltava 3 puolestaan korosti, ettei tällä hetkellä enää välttämättä kaivata niinkään ylimääräistä erillistä huonetta työhuoneeksi, eli kasvanut kysyntä huoneluvun mukaan suuremmille asunnoille olisi ollut vain hetkellistä. Hänen mukaansa muun muassa energianhintojen nousua ihmiset optimoivat tilaa nyt paremmin, ja ratkaisuja etätyöskentelyyn haettaisiin esimerkiksi sisustuksen keinoin, ei huonelukua kasvattamalla.

#### **4.2 Vastaako tarjonta muuttunutta kysyntää?**

Tutkimuksen toinen alaongelma koskee tarjonnan ja kysynnän suhdetta. Ensimmäistä alaongelmaa tutkittuani oli selvää, että kysyntä on ollut korkealla tasolla. Koin tärkeäksi selvittää, miten tarjonta on kehittynyt pandemia-aikana, ja mikä on kysynnän ja tarjonnan suhde. Kolmas hypoteesini koski tarjonnan muutoksia uusien osakeasuntojen kohdalla. Sen mukaan erityisesti Espoossa ja Vantaalla ei olisi kyetty reagoimaan kysynnän muutoksiin, eikä sen vuoksi kaupunkeihin valmistuisi riittävästi kysyntää vastaavia asuntoja. Tarjontaa vertaillakseni tutkin erityisesti uusien osakeasuntojen kauppamääriä (kuva 27) ja selvitin myynti-ilmoitusten määrän vuosittain eri pääkaupunkiseudun kaupungeissa vuodesta 2019 alkaen (kuvat 28–30).

Kolmatta hypoteesiani testatakseni vertailin myynti-ilmoitusten lukumäärää uusien osakeasuntojen kauppamääriin. Kuten kuvista 28–30 voidaan havaita, on myynti-ilmoitusten määrä ollut laskussa. Vuoden 2019 alusta myynti-ilmoitusten määrä romahti vuoden 2021 alkuun mennessä kaikissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa. Voidaan siis todeta, että tarjonta on ollut vähäisempää, eikä se ole vastannut kysyntää, mikä osaltaan selittää hintojen nousua pandemia-aikana.

Kauppamäärät Helsingissä laskivat vuodesta 2020 hiukan vuoteen 2021, mikä ei ole ihme, kun tarkastellaan uusien kerros- ja rivitaloasuntojen myynti-ilmoitusten lukumäärän kehitystä. Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen myynti-ilmoitusten määrä on laskenut tasaisesti 2019 vuoden alusta (kuva

28), mikä selittää myös kauppamäärien laskua. Kun tarjontaa on koko ajan vähemmän, on luonnollista, että myös kauppamäärät vähenevät. On mahdollista, että vuonna 2022 uusia kerros- ja rivitaloasuntoja myydään entistä vähemmän Helsingissä tarjonnan ollessa alhaista, mutta kuten luvussa 2.1.2 totesin, Helsingin asuntotuotantotavoitetta on nostettu jälleen. Vuoden 2023 lopussa asuntotuotantotavoite on 8 000 uutta asuntoa, ja Helsingin kaupunki pyrkii näin vastaamaan kysyntään. Uskoisin, että Helsingissä pystytäänkin vastaamaan siihen kohtalaisen hyvin.

Espoossa ja Kauniaisissa uusia osakeasuntoja myytiin vuonna 2021 enemmän kuin aiempina vuosina, ja vaikuttaisikin, että tarjontaa on ollut riittävästi. Espoon kaupungin virallinen asuntotuotantotavoite on 3 000 uutta asuntoa vuodessa, mutta kuten luvussa 2.2.2. totesinkin, on se ylitetty merkittävästi viime vuosina. Vuonna 2021 Espooseen valmistui ennätysellisesti lähes 5 500 asuntoa, ja vuonna 2022 uusia asuntoja aloitettiin rakentamaan yli 6 000 kappaletta (Espoon kaupunginhallitus 27.1.2022). Kauniaisten kaupungin osuus alueen myynneistä on pieni, mutta voidaan todeta luvun 2.2.4. mukaisesti asuntotuotannon olleen Kauniaisten mittapuulla riittävää, jopa vilkasta viime vuosina. Vaikuttaisi, että pääkaupunkiseudulla juuri Espoo-Kauniainen alueen asuntotuotanto on vastannut parhaiten kysyntää, samasta kielii sekä myyntimäärien kehitys, että uusien kerros- ja rivitaloasuntojen myynti-ilmoitusten määrä, joka ei ole laskenut yhtä paljon kuin muissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa (kuva 29).

Vantaalla muutos uusien kerros- ja rivitaloasuntojen myyntimäärissä on ollut pääkaupunkiseudun kaupungeista rajuin. Vantaalla myytiin vuonna 2018 uusia osakeasuntoja 1 441 kappaletta, vuonna 2019 niitä myytiin vain 1142 ja vuonna 2020 enää 550 kappaletta. Vuonna 2021 uusia osakeasuntoja myytiin edellisvuoteen nähden hiukan enemmän, 710 kappaletta, mutta jäätiin kauas taakse vuosien 2018 ja 2019 tasosta (kuva 27). Myös myynti-ilmoitusten määrä on laskenut Vantaalla vuoden 2019 alkuun verrattuna huomattavasti, mutta uusien kerros- ja rivitaloasuntojen myynti-ilmoitusten lukumäärä kääntyi nousuun vuoden 2020 puolen välin tienoilla (kuva 30).

Kuten kohdassa 2.3.2 totesin, valmistui Vantaalle vuonna 2019 ennätysmäärä asuntoja, yli 5 000 kappaletta asuntotuotantotavoitteen ollessa 2 400 kappaletta. Vantaan kaupunki on vuodesta 2015 lähtien ylittänyt asuntotuotantotavoitteen (kuva 20), mutta uusien osakeasuntojen myyntimäärät ovat kääntyneet laskuun (kuva 27). Näyttää siis siltä, että vaikka uusia asuntoja valmistuu ennätys- tahtia ja tarjontaa kyllä olisi, on uusien kohteiden myynti romahtanut. Yksiselitteistä selitystä ilmiölle on vaikea antaa, minkä vuoksi kysyin selitystä erillisellä sähköpostiviestillä haastateltava 3:lta vielä varsinaisen haastattelun jälkeen. Hänen mukaansa uusien asuntojen myyntimääriä on hetkellisesti kiihdyttänyt asuntomessut, jotka pidettiin Vantaan Kivistössä vuonna 2015. Myös niin kutsuttu kehärata, eli raideyhteys, joka yhdisti Suomen pääradan Vantaan Hiekkaharjasta Helsinki-Vantaan lentoaseman kautta Vantaankosken rataan valmistui vuonna 2015. Nämä molemmat tekijät

nostivat hetkellisesti erityisesti uusien asuntojen kysyntää Vantaalla, mutta muutamassa vuodessa kysyntä oli tyydytetty. Vaikuttaisi siltä, että kysynnän tyydyttyminen näkyy hetkellisenä myynnin romahduksena, mutta tilanne normalisoituu ajan kanssa. Lyhyellä aikavälillä Vantaalle vaikuttaisi olevan rakennettu enemmän uusia asunoja, kuin niille on kysyntää. Vaikka väestönkasvukin on hidastunut, arvioin, ettei hetkellinen ylitarjonta ole niin suurta, että se näkyisi esimerkiksi uusien osakeasuntojen hintatasossa.

Kaikissa kaupungeissa myynti-ilmoitusten määrä on kääntynyt taas nousuun, ja lähestyy vuoden 2019 tasoa, Helsingissä myynti-ilmoituksia oli jo kesällä 2022 enemmän kuin vuoden 2019 alussa (kuva 28). Samaa tukee myös haastattelut, kaikki haastateltavat kertoivat tarjonnan olleen alhaista pandemia-aikana, mikä johti markkinoiden ylikuumenemiseen. Haastateltava 3:n mukaan kauppamäärät olivat vielä vuoden 2022 alkupuolella pääkaupunkiseudulla korkealla tasolla patoutuneen kysynnän vuoksi, mitä ei vuoden 2021 aikana saatu tyydytettyä. Haastateltavat olivat yksimielisiä siitä, että nyt kysyntä on kääntynyt laskuun ja tarjonta nousuun, joten asuntomarkkinoilla lähestytään tasapainotilaa.

### **4.3 Millaista hintakehitystä on ennustettavissa?**

Vuosi 2021 oli kaikkien aikojen ennätysvuosi asuntomarkkinoilla, ja on ennustettavissa, ettei vastaava kehitys voi jatkua. Kuten jo aiemmin totesin, vuonna 2022 on jo havaittavissa selvää kauppamäärien laskua, joten millaista hintakehitystä voidaan ennustaa lähitulevaisuudessa? Vuonna 2021 kysyntä oli äärimmäisen korkealla tasolla, ja tarjonta poikkeuksellisen vähäistä. Kysynnän ja tarjonnan laki on kiinteistöalalla erittäin vahvasti läsnä, ja oli luonnollista, että hinnat kohosivat vuoden 2021 olosuhteissa. Ennustuksia tulevaisuudesta tehtäessä kykenen itsekin luomaan ennusteen tilastojen valossa, mutta erityisesti tätä alaongelmaa tutkiessani nojaan vahvasti asiantuntijoiden lausuntoihin teemahaastatteluissa.

#### **4.3.1 Oma ennuste**

Ennusteita tehtäessä on tärkeää osata katsoa taaksepäin, ja verrata nykytilannetta vastaavan kaltaisiin tilanteisiin historian saatossa. Suomen lähihistoriasta löytyy muutamia talouskriisejä, merkittävimpinä niistä 90-luvun lama ja 2008 vuoden taantuma. On tärkeää ymmärtää, että suhdanteiden vaihtelut kuuluvat talouden normaaliin toimintaan, eikä ole poikkeuksellista, että lyhyenkin aikavälin muutoksia joskus tapahtuu. Niin 90-luvun lamasta kuin muistakin talouskriiseistä on toistaiseksi aina selvitty, ja talous on noussut ajan kanssa korkeammalle tasolle kuin ennen kriisiä. Ei ole syytä olettaa, että 2020-luvun kriisit olisivat poikkeus.

Vuonna 2022 on jo koettu kaksi uutta kriisiä, Ukrainan sota ja osin sen myötä energiakriisi. Nähtäväksi jää millaiset mittasuhteet esimerkiksi energiakriisi saa, mutta sen myötä kaupungistumisen

voidaan olettaa vahvistuvan huomattavasti. Elämisen kustannukset ovat kasvussa kuten elinkustannusindeksistäkin (kuva 31) voidaan todeta, mikä johtaa haluun optimoida tilaa ja rahankäyttöä. Kerrostaloasuminen on ennustettavampaa kuin omakotitalossa asuminen, ja erityisesti sähkölämmitteiset omakotitalot tulevat olemaan kalliita asua talvella 2022–2023 (kuva 32).



Kuva 32 Sähkön hinta Suomessa sentteinä kilowattituntia kohden (sisältäen sähköenergian, siirtomaksun ja verot) vuosina 2010-2022, keskiarvo (mukaillen Tilastokeskus 7.9.2022)

Aiemmin totesin, että muuttoliike on kääntynyt takaisin kohti kaupunkeja, sekä sen, että asuntomarkkinoilla sekä kysyntä että tarjonta ovat maltillisia, ja lähestyvät tasapainotilaa. Ennustan, että ylikuuman vuoden 2021 hintatasosta tullaan alaspäin, mutta uskoisin, että vuoden 2022 jälkimmäisellä puoliskolla hintataso tulee vakiintumaan, eikä laskusuhdanne jatku. En usko, että hintataso laskee pääkaupunkiseudulla yhtä merkittävästi kuin muualla Suomessa kaupungistumisen vuoksi. Uusien osakeasuntojen hinnat voivat Helsingissä jopa nousta, sillä vaikuttaisi, että tarjontaa on vähenevässä määrin ja on mahdollista, että kysyntä kiihtyy kaupungistumien myötä. Oma näkemykseni on, että asuntomarkkinoilla on palattu hintatasossa siihen, mikä se oli ennen pandemia-aikaa. Arvioni mukaan vuonna 2022 ja lähitulevaisuudessa hintataso siis vastaa noin vuoden 2019 hintatasoa.

#### 4.3.2 Ennuste haastattelujen pohjalta

Haastateltavien näkemykset tukevat omaa ennustettani varsin hyvin. Haastateltava 1 sanoi, ettei merkittävää hinnan muutosta Helsingin alueella ole ennustettavissa. Hänen mukaansa muuttovirtoja on kyllä ollut havaittavissa, ja Helsinginkin sisällä toiset alueet vetävät paremmin kuin toiset,



mutta mikään ei viittäisi hintojen laskuun tai nousuun. Hänen mukaansa onkin odotettavissa, että hintojen nousu pysähtyisi ja hinnat pysyisivät samankaltaisina jonkin aikaa.

Haastateltava 2 korosti ensimmäistä haastateltavaa enemmän vuoden 2021 korkeita hintoja, ja uskoi hintojen laskun vuoden 2021 tasoon nähden olevan vääjäämätöntä ja jopa tervettä markkinoita ajatellen. Hän kertoi esimerkiksi joutuneensa varmistamaan vuonna 2021 ostavalta osapuolelta, haluavatko nämä todella maksaa kohteesta välittäjän oman arvion mukaan selvää ylihintaa, sillä hänen arvionsa mukaan oli selvää, ettei kohde tulisi samalla hinnalla menemään kaupaksi lähitulevaisuudessa. Haastateltava 2 uskoikin, ettei hintoja kannata edes verrata enää vuoden 2021 tasoon esimerkiksi hinta-arviota laatiessa, vaan aiempiin vuosiin 2019–2020. Hänen mukaansa olisi odotettavissa hintojen laskevan juuri niiden vuosien tasolle, mutta ei sen alemmas. Mistään hintojen romahduksesta ei haastateltavan 2 mukaan voida puhua.

Haastateltava 3 oli muiden kahden kanssa samoilla linjoilla, erityisesti haastateltava 2 ja 3 korostivat samoja elementtejä hintojen kehityksessä. Haastateltava 3 avasi myös hieman lainanottajien tilannetta, hänen mukaansa pankit laskevat tarkkaan lainanottajan asumiskustannuksia suhteessa haettavaan lainaan, ja voi helposti olla, että henkilö, joka vielä vuonna 2021 olisi saanut lainan ei sitä enää vuonna 2022 saakaan, mikä osaltaan hillitsee asuntokauppaa. Haastateltava 3 myös vertasi viimevuosien asuntomarkkinoiden kehitystä uransa aikana tapahtuneisiin 1990-luvun lamaan, kaksoistornien tuhoon vuonna 2001, sekä vuoden 2008 taantumaa, ja korosti, ettei viimevuosien muutokset ole millään tapaa poikkeuksellisia asuntomarkkinoilla. Loppukaneettina hän totesi, että vaikka vuoden 2021 kauppamäärästä tulisi 20 % alas, tarkoittaa se, että 80 % kaikkien aikojen korkeimmasta kauppamäärästä edelleen myydään, joten kyllä asuntokauppaa edelleen tehdään.

Kaikkien haastattelujen yhteenvetona sanoisin ennusteen olevan samankaltainen kuin omani. Koko valtion tasolla hinnoissa tullaan varmasti alas vuodesta 2021, mutta muutos ei pääkaupunkiseudulla välttämättä ole yhtä raju. Erityisesti Helsingissä haastattelujen perusteella hintataso pysyisi tulevaisuudessa saman kaltaisena tai hieman alhaisempana kuin vuonna 2021, eikä muuallakaan pääkaupunkiseudulla ole odotettavissa hintojen romahdusta.

#### **4.4 Yhteenveto**

Yleisesti voidaan todeta Covid-19-pandemian aiheuttamien muutosten olleen voimakkaita mutta hetkellisiä. Pandemia-ajan alussa oli pelko siitä, mitä se asuntokaupan osalta tulee tarkoittamaan, mutta jälkikäteen voidaan havaita markkinoiden pandemia-aikana ylikuumentuneen. Nyt vuonna 2022 ollaan asuntomarkkinoilla menossa takaisin kohti tasapainotilaa. Hypoteesini olivat: ”pandemia-aika on aiheuttanut halun muuttaa kaupunkien ydinkeskustasta hieman kauemmas”, ”ihmisillä on syntynyt tarve suuremmille kodeille etätyöskentelyn myötä” ja ”rakentamisessa ei ole voitu

reagoida muuttuneeseen kysyntään, mikä on johtanut uusien osakeasuntojen alitarjontaan erityisesti Espoossa ja Vantaalla”. Voidaan todeta, että kaikissa hypoteeseissa oli sekä oikeaa että väärää.

Olin oikeassa, että muuttoliike kaupungeista pois päin kiihtyi, mutta yhdenkään pääkaupunkiseudun kaupungeista asukasluku ei ole laskenut pandemia-aikana. Muuttovirtoja siis kyllä havaittiin, mutta pääkaupunkiseudun asunnoille oli myös kysyntää. Toinen hypoteesini osui parhaiten, asuinhuoneistojen koon kasvu hetkellisesti piti paikkaansa, mutta myös tässä ilmiössä ollaan palaamassa kohti normaalia. Erityisesti vuonna 2021 oli kuitenkin havaittavissa halu hankkia suurempia asuntoja. Kolmas hypoteesini osui heikoiten oikeaan, rakentamisessa ei toki ollut aikaa, eikä mahdollisuutta, reagoida muuttuneeseen kysyntään, mutta erityisesti Espoon kaupunki on tilastojen valossa onnistunut mitoittamaan uusien asuntojen määrän loistavasti. Helsingin kaupungissa ei ole havaittavissa ongelmia, uusien asuntojen myynti ei ole juurikaan muuttunut edellisvuoteen nähden. Vantaan kaupungin kohdalla voidaan havaita kysynnän laskeneen merkittävästi toisin kuin ennustin. Uusien asuntojen valmistumismäärien perusteella Vantaalla on jopa ylitarjontaa uusista asunnoista.

Kaikki haastateltavat olivat yhtä mieltä siitä, ettei Covid-19-pandemia enää vaikuta kiinteistöalalla. Uudet kriisit ovat jättäneet Covid-19-pandemian varjoonsa, ja voidaan todeta sen vaikutusten jääneen vuosiin 2020–2022. Tuona aikana asuntokauppa kiihtyi joka saralla merkittävästi, ja lähti sitten vuoden 2022 alkupuolella palautumaan kohti normaalia. Vuoden 2022 aikana palattiin pitkälti samaan tilaan, missä oltiin ennen pandemiaa. Tulevaisuudessa asuntomarkkinoihin vaikuttavat huomattavasti merkittävämmiin muut tekijät ja trendit, eikä suoraa pandemian vaikutusta voida enää havaita. Epäsuorasti pandemia voi vaikuttaa Suomen talouden tilan kautta asuntomarkkinoihin vielä pitkään, mutta sen vaikutuksen mittaaminen ja erottaminen esimerkiksi Ukrainan sodan ja energiakriisin vaikutuksista on nähdäkseni mahdotonta.

Pandemia-aika vaikutti niin yksityisihmisten kuin Suomen valtion talouteen, ihmisten henkiseen ja fyysiseen hyvinvointiin kuin sosiaaliseen kanssakäymiseen, ja jätti lähtemättömän jäljen esimerkiksi työmaailmaan etätyöskentelyn yleistymisen muodossa. Pandemiasta selviytyminen on sukupolvikokemus, jonka kaltaista ei toivottavasti tarvitse kokea pitkään aikaan. Asuntomarkkinoiden näkökulmasta pandemia-aika oli kuitenkin erittäin tuottoisaa aikaa, eikä vuoden 2021 lukuihin tulla todennäköisesti pääsemään lähitulevaisuudessa, ja vain aika näyttää millaiseksi asuntomarkkinat kehittyvät pitkässä juoksussa.

## 5 Pohdinta

Tämän opinnäytetyön tarkoitus oli selvittää Covid-19-pandemian vaikutukset kiinteistöalalla pääkaupunkiseudulla, ja luoda ennuste tulevaisuuden näkymistä. Koen saaneeni hyvin ja yksityiskohdaisesti selvitettyä, mitä muutoksia pandemia-aikana kiinteistöalalla tapahtui, ja saaneeni tuotettua uskottavan ennusteen lähitulevaisuudesta tutkimustulosten ja haastattelujen pohjalta. Tärkeimpiä tutkimustuloksia oli mielestäni kaksi, se, ettei näköpiirissä ole kriisiä kiinteistöalalla ja esimerkiksi asuntokaupan romahdusta, vaan pikemminkin paluu normaaliin, sekä se, ettei Covid-19-pandemia vaikuta kiinteistöalalla enää tulevaisuudessa, vaan sen suorat vaikutukset rajautuvat vuosiin 2020–2022.

Tutkimus antaa yleiskuvan nykytilanteesta kiinteistöalalla pääkaupunkiseudulla, joten sitä voidaan hyödyntää tietolähteenä pääkaupunkiseudulla työskentelevien kiinteistöalan toimijoiden, kuten kiinteistönvälittäjien, tai yleisesti alasta kiinnostuneiden tahojen toimesta. Tutkimuksesta hyötyy siten varsin pieni joukko, mutta uskon, että tuolle joukolle tutkimus tuo relevanttia informaatiota helposti saavutettavana kokonaisuutena.

### 5.1 Luotettavuuden arviointi

Laadullisen tutkimuksen luotettavuuden arviointiin ei ole yksiselitteisiä ohjeita, mutta sitä voidaan arvioida esimerkiksi uskottavuuden, merkityksellisyyden ja toistettavuuden kautta. Tutkimus on tehty pitkälti Tilastokeskuksen, sekä Helsingin, Espoon, Kauniaisen ja Vantaan kaupunkien julkaisujen pohjalta, sekä haastatteleamalla pääkaupunkiseudulla vaikuttavia kiinteistöalan asiantuntijoita. Arvioin lähdemateriaalin luotettavaksi, ja koen huolellisesti ja tarkasti perustellen valinneeni haastateltavaksi henkilöt, joilla on riittävästi kokemusta ja tietotaitoa alalta. Arvioin siten tutkimuksen ja tutkimustulosten olevan uskottavia.

Tutkimusten merkittävyys riippuu paljon näkökulmasta. Tutkimus koskee kiinteistöalaa, joka koskee toki joiltain osin lähes jokaista, mutta ei vaikuta arkipäiväisesti, eikä kiinnosta suurinta osaa tavallisista ihmisistä. Tutkimus on rajattu pääkaupunkiseudulle, mikä rajaa tutkimuksen merkittävyyttä entisestään, ja koenkin, ettei tutkimus yhteiskunnallisesti tarkasteltuna ole merkittävä. Tutkimus voi kuitenkin kiinnostaa alan toimijoita pääkaupunkiseudulla, ja uskon tuottaneeni relevanttia informaatiota selkeässä muodossa, jota aidosti voidaan hyödyntää. Kaiken kaikkiaan on todettava, että tutkimuksen hyöty on melko marginaalinen, ja suurin hyötyjä tutkimuksesta on tekijä itse. Sain tutkimuksen aikana luotua hyviä kontakteja alan toimijoihin, ja pystyn tutkimuksellani osoittamaan kiinnostukseni ja perehtymiseni alaan pääkaupunkiseudulla.

Tutkimus sinällään on täysin toistettavissa, sillä tutkimuksen vaiheet ovat selkeästi kuvattuna ja haastattelujen runko on kuvattu tarkasti. Tutkimuksen toistettavuuteen vaikuttaa eniten haastattelut, sillä asiantuntijahaastattelu vaatii haastattelijalta tarkkaa perehtymistä aiheeseen etukäteen, sekä haastateltavien huolellista valintaa. Haastateltavia voi olla myös hankala saada, sillä kuka tahansa ei kelpaa asiantuntijaksi.

## **5.2 Tutkimuksen eettisyys**

Tutkimusta tehtäessä tulee pitää huolta, että sen jokainen vaihe on toteutettu eettisesti oikein. Tämän tutkimuksen kohdalla se koskee ennen kaikkea lähteiden käyttöä ja haastatteluita. Tutkimuksessa käytetyt lähteet on kaikki merkattu Haaga-Helian raportointiohjeiden mukaisesti, eikä vilppiin ole syyllistytty. Tutkimusta ei ole kopioitu, eikä tekstejä, kuvia tai mitään muutaakaan materiaalia ole käytetty luvatta. Haastatteluissa on pidetty huoli, että haastateltavat ovat olleet tietoisia mihin, miten ja miksi haastatteluita hyödynnetään. Haastateltavilta pyydettiin lupa haastatteluiden taltiointiin, ja haastattelumateriaalit poistetaan opinnäytetyön julkaisemisen jälkeen. Haastateltavat tai heidän edustamansa yritykset eivät esiinny tutkimuksessa omilla nimillään, eivätkä haastateltavat ole tutkimuksesta tunnistettavissa.

## **5.3 Tutkimuksen onnistuminen**

Tutkimuksessa onnistuin mielestäni hyvin tuottamaan selkeän, tilastotietoon pohjaavan tutkimuksen, jonka perusteella voidaan selittää kiinteistöalan käyttäytymistä pandemia-aikana pääkaupunkiseudulla, sekä luoda luotettava ennuste lähitulevaisuudesta alalla. Tutkimustuloksia voidaan hyödyntää esimerkiksi rauhoitteluun sensaatiohakuksen median järkyttämiä yksityishenkilöitä tai kiinteistönvälittäjiä, joita huoletta asuntomarkkinoiden tila. Tutkimus osoittaa, ettei toistaiseksi ole syytä huoleen, sillä aika, jota elämme, ei ole alalla millään muotoa poikkeuksellista. Yksi merkittävimpiä argumentteja tutkimuksen pohjalta mielestäni on se, että alalla vasta lähestytään tasapainotilaa, josta pandemia-aikana on järkytty.

Eniten kehitettävää tutkimuksessa oli mielestäni haastatteluiden hyödyntämisessä ja toteutuksessa. Valikoin haastateltavat tarkasti, ja koin, että sain haastatteluista paljon hyödyllistä informaatiota. Voidaan kuitenkin argumentoida, että haastateltavia olisi voinut olla enemmän. Usein teema-haastattelussa haastatellaan hieman useampaa henkilöä, ja vaikka vastausten saturaatio oli hyvä, voidaan nähdä, ettei otanta olisi ollut riittävä. Haastattelut olivat kuitenkin asiantuntijahaastatteluita, joille on tyypillistä, että haastateltavia on vähemmän. Mielestäni haastateltavien määrä oli kuitenkin haastattelujen luonteen ja saturaation pohjalta riittävä ja perusteltu. Haastattelut tukivat tutkimusta, mutta niistä ei muodostunut tutkimuksen ydintä. Painopiste tutkimuksessa oli selvästi tilastoissa.

#### 5.4 Oman tutkimusprosessin ja oppimisen arviointi

Tutkimuksen tekemiseen kului paljon aikaa. Aloitin opinnäytetyöprosessin valmistelun jo syksyllä 2021, ja varsinaista tutkimusta aloin kirjoittaa keväällä 2022. Kesällä 2022 jouduin käymään töissä suunniteltua enemmän, mikä katkaisi opinnäytetyön edistämisen pariin kuukaudeksi. Jatkoisin opinnäytetyön kirjoittamista syksyllä 2022, ja se valmistui marraskuussa 2022. Taustatyöskentelyn aloituksesta työn valmiiksi saamiseen meni noin vuosi, jonka aikana maailmantilanne muuttui merkittävästi. Ukrainan sota ja energiakriisi olivat merkittävimpiä koko maailmaa, ja siten myös kiinteistöalaa ravistaneita kriisejä. Koen että tutkimus tuloksineen olisi voinut olla hyvin erilainen, mikäli sen olisi saanut valmiiksi esimerkiksi jo keväällä 2022, ja voikin olla, että tuolloin johtopäätösten vetäminen Covid19-pandemian vaikutuksista olisi ollut liian aikaista. Uskon, että tutkimuksen venyminen oli tuossa mielessä jopa hyvä asia, sillä syksyllä 2022 voitiin jo paremmin vetää nähdä mihin pandemia-ajan vaikutukset rajautuvat sekä vetää johtopäätöksiä siitä, mitä tulevaisuus alalla tuollessaan.

Tutkimuksen venyminen aiheutti haasteensa esimerkiksi haastatteluiden suhteen. Sain ensimmäisen haastatteluni jo kesällä 2022 hieman yllättävänkin nopeasti henkilökohtaisen kontaktin kautta. Seuraavat haastattelut olivat vasta lokakuussa 2022, ja olisi tutkimuksen kannalta voinut olla parempi, mikäli haastatteluiden välissä olisi mennyt vähemmän aikaa. Haastattelujen teemat eivät muuttuneet välissä, mutta ensimmäisen haastattelun aikaan ei vielä voitu nähdä vuoden 2022 tilannetta yhtä pitkälle, kuin kahden muun haastattelun aikaan.

Suurimmat kehityskohteet näen itselläni ajankäytön hallinnassa. Myös tutkimuksen suunnittelu oli alussa hyvin huolimatonta, mutta sain siihen opastusta ja tein laadukkaamman suunnitelman ennen varsinaisen tutkimuksen aloittamista. Paljon hyvääkin tutkimusprosessissa oli, ja olen erityisen tyytyväinen tutkimuksen tietoperustaan. Tietoperusta sisältää paljon havainnollistavia kuvaajia, jotka tein kaikki asianmukaisesti itse. Mielestäni tutkimuksen tietoperusta on laadukas, selkeä ja informatiivinen pohja, jonka päälle tutkimus oli lopulta helppo rakentaa. Tietoperustan kokoaminen oli myös pitkäkestoisin yksittäinen osuus tutkimusta, sen laatimiseen meni aikaa monta kuukautta.

Tutkimusprosessi kesti kauan, mutta koen tehneeni huolellista työtä, sekä oppineeni paljon prosessin aikana. Opin paljon sekä kiinteistöalasta pääkaupunkiseudulla, että tieteellisen tutkimuksen tekemisestä. Minun piti perehtyä eri tutkimusmenetelmiin kuten teemahaastatteluun, hioa taitojani MS Excelin käytössä ja opiskella tutkimuksen rakennetta, kuten lähdeviittauksia, kuvien ja taulukoiden käyttöä ja otsikointia. Olin jo tutkimusta aloittaessani kiinnostunut kiinteistöalasta pääkaupunkiseudulla, mutta nyt koen, että minulla on aidosti käsitys alan tilasta tällä hetkellä ja olen luonut tutkimuksen myötä itselleni paremman valmiuden alalle työllistymiseen. Koen oppineeni prosessin aikana paljon ja saaneeni tuotettua uskottavan ja laadukkaan opinnäytetyön.

## Lähteet

Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus 30.11.2021. ARA-vuokra-asunnot. Luettavissa: <https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/ARAvuokraasunnot>. Luettu 1.6.2022.

Espoon kaupunginhallitus 27.1.2022. ”Espooseen valmistui ennätysmäärä asuntoja”. Luettavissa: <https://www.espoo.fi/fi/uutiset/2022/01/espooseen-valmistui-ennatysmaara-asuntoja>. Luettu: 4.6.2022.

Espoon kaupunki 2018. Espoon asunto-ohjelma 2018–2021. Luettavissa: [https://static.espoo.fi/cdn/ff/v3\\_xBnD\\_H3e1ONMyITxGrftGFQXTV3lj3YXEpOhhPPc/1636706149/public/2021-11/Espoon%20asunto-ohjelma%202018%20-%202021.pdf](https://static.espoo.fi/cdn/ff/v3_xBnD_H3e1ONMyITxGrftGFQXTV3lj3YXEpOhhPPc/1636706149/public/2021-11/Espoon%20asunto-ohjelma%202018%20-%202021.pdf). Luettu 4.6.2022.

Hannila, P. & Kynnäs, P. 2008. Teemahaastattelu laadullisessa tutkimuksessa. Opinnäytetyö, Helsingin ammattikorkeakoulu Stadia, Sairaanhoidaja (AMK). Luettavissa: <https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/38214/stadia-1210852529-2.pdf>. Luettu 27.5.2022.

Helsingin kaupunki 2021. Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020. Helsingin kaupungin keskushallinto. Luettavissa: [https://www.hel.fi/static/kanslia/Julkaisut/Kotikaupunkina-Helsinki/2020/Asumisen\\_ja\\_maankayton\\_ohjelma\\_2020.pdf](https://www.hel.fi/static/kanslia/Julkaisut/Kotikaupunkina-Helsinki/2020/Asumisen_ja_maankayton_ohjelma_2020.pdf). Luettu 3.6.2022.

Helsingin kaupunki 2022. AM-ohjelma seurantaraportti 2022. Helsingin kaupungin keskushallinto. Luettavissa: [https://www.hel.fi/static/kanslia/Julkaisut/Kotikaupunkina-Helsinki/2022/AM\\_ohjelma\\_seurantaraportti\\_2022.pdf](https://www.hel.fi/static/kanslia/Julkaisut/Kotikaupunkina-Helsinki/2022/AM_ohjelma_seurantaraportti_2022.pdf). Luettu 3.6.2022.

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2015. Tutkimushaastattelu: Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Toinen painos. Gaudeamus. Helsinki. E-kirja. Luettu 19.5.2022.

Hyvärinen, M., Nikander, P. & Ruusuvuori, J. 2017. Tutkimushaastattelun käsikirja. Kustannusosakeyhtiö Vastapaino. Tampere. E-kirja. Luettu 2.6.2022.

Kauniaisten kaupunki 14.1.2019. Kauniaisten asunto-ohjelma 2017–2021 (-2025). Luettavissa: <https://www.kauniainen.fi/wp-content/uploads/2021/04/Asunto-ohjelma-2017-2021-2025.pdf>. Luettu 5.6.2022.

Kiinteistörekisterilaki 13.6.2018/464.

Marttinen, R. 2022. Asuntojen hintojen ja vuokrien vuosijulkaisu 2020. Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia. Helsinki. Luettavissa: [https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/22\\_01\\_20\\_Tilastoja\\_01\\_Marttinen.pdf](https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/22_01_20_Tilastoja_01_Marttinen.pdf). Luettu 27.5.2022.

Peltoniemi, E. 2.6.2022. Asuminen ja rakentaminen. Tilastokeskus. Sähköposti.

Ronkainen, M. & Eskelä, E. 2022. Helsingin asuntopolitiikka – historiallinen katsaus ja nykytilanne. Helsingin kaupungin keskushallinto. Helsinki. Luettavissa: [https://www.hel.fi/static/kanslia/Julkaisut/2022/asuntopoliittinen\\_historiikki.pdf](https://www.hel.fi/static/kanslia/Julkaisut/2022/asuntopoliittinen_historiikki.pdf). Luettu 27.5.2022.

Tilastokeskus 2.8.2013. Vuokrien neljännesvuositilastotiedot vuodesta 2005 lähtien. Luettavissa: [https://statfin.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin\\_Passiivi/StatFin\\_Passiivi\\_\\_asu\\_\\_asvu/statfin-pas\\_asvu\\_pxt\\_902\\_2012q4\\_fi.px/](https://statfin.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin_Passiivi/StatFin_Passiivi__asu__asvu/statfin-pas_asvu_pxt_902_2012q4_fi.px/). Luettu 2.6.2022.

Tilastokeskus 7.8.2019. Suomen Virallinen Tilasto: Asuntojen vuokra, Helsingin osa-alueet. Luettavissa: [https://www.stat.fi/til/asvu/asvu\\_2019-08-07\\_luo\\_001.pdf](https://www.stat.fi/til/asvu/asvu_2019-08-07_luo_001.pdf). Luettu 1.6.2022.

Tilastokeskus 30.9.2021. Väestöennuste 2021: Väestönmuutokset sukupuolen mukaan alueittain, 2021–2040. Luettavissa: [https://pxweb2.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_vaenn/statfin\\_vaenn\\_pxt\\_139g.px/table/tableViewLayout1/](https://pxweb2.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__vaenn/statfin_vaenn_pxt_139g.px/table/tableViewLayout1/). Luettu 9.6.2022.

Tilastokeskus 2022a. Toimialaluokitus 2008. Luettavissa: <https://www2.stat.fi/fi/luokitukset/toimiala/?code=L&name=Kiinteist%C3%B6alan%20toiminta>. Luettu 1.6.2022.

Tilastokeskus 2022b. Vuositilaston aluejaot. Luettavissa: [https://www.stat.fi/til/asvu/asvu\\_2014-06-17\\_luo\\_001.html](https://www.stat.fi/til/asvu/asvu_2014-06-17_luo_001.html). Luettu 3.6.2022

Tilastokeskus 2022c. Asuntojen hintatietilastojen alueluokitus. Luettavissa: [https://stat.fi/fi/luokitukset/alue/alue\\_43\\_20220407/?code=091&name=Helsinki](https://stat.fi/fi/luokitukset/alue/alue_43_20220407/?code=091&name=Helsinki). Luettu 3.6.2022.

Tilastokeskus 20.1.2022. Vuokraindexi (2015=100) ja keskineliövuokrat, vuositiedot, 2015–2021. Luettavissa: [https://pxweb2.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_asvu/statfin\\_asvu\\_pxt\\_11x5.px/](https://pxweb2.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__asvu/statfin_asvu_pxt_11x5.px/). Luettu 2.6.2022.

Tilastokeskus 28.1.2022. Uusien osakeasuntojen hintaindeksi (2015=100) ja kauppohenkilöiden lukumäärät, vuosittain, 2015–2021. Luettavissa: [https://pxweb2.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_ashi/statfin\\_ashi\\_pxt\\_12fw.px/](https://pxweb2.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__ashi/statfin_ashi_pxt_12fw.px/). Luettu 7.10.2022.

Tilastokeskus 22.3.2022. Väestörakenteen ennakkotiedot alueittain, 2022M02. Luettavissa: [https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_vrm\\_\\_vamu/statfin\\_vamu\\_pxt\\_11lj.px/table/tableViewLayout1/](https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__vrm__vamu/statfin_vamu_pxt_11lj.px/table/tableViewLayout1/). Luettu 4.6.2022.

Tilastokeskus 31.3.2022. Tunnuslukuja väestöstä alueittain, 1990–2021. Luettavissa: [https://pxweb2.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_vaerak/statfin\\_vaerak\\_pxt\\_11ra.px/](https://pxweb2.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__vaerak/statfin_vaerak_pxt_11ra.px/). Luettu 1.6.2022.

Tilastokeskus 28.4.2022. Asuntokunnat ja asuntoväestö asuntokunnan koon, huoneluvun ja talotyypin mukaan, 2005–2021. Luettavissa: [https://pxweb2.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_asas/statfin\\_asas\\_pxt\\_116b.px/](https://pxweb2.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__asas/statfin_asas_pxt_116b.px/). Luettu 7.6.2022.

Tilastokeskus 20.5.2022a. Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit 2000=100 ja 2015=100. Luettavissa: [https://pxweb2.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_ashi/statfin\\_ashi\\_pxt\\_13mz.px/](https://pxweb2.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__ashi/statfin_ashi_pxt_13mz.px/). Luettu 2.6.2022.

Tilastokeskus 20.5.2022b. Vanhojen osakeasuntojen kauppamäärät 2009–2021. Luettavissa: [https://pxweb2.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_ashi/statfin\\_ashi\\_pxt\\_13mw.px/](https://pxweb2.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__ashi/statfin_ashi_pxt_13mw.px/). Luettu 8.10.2022.

Tilastokeskus 10.8.2022. Myynti-ilmoitusten lukumäärät ja markkinointiajat alueittain ja talotyypeittäin, kuukausittain, 2019M01-2022M06. Luettavissa: [https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/Kokeelliset\\_tilastot/Kokeelliset\\_tilastot\\_\\_ilmo/koeti\\_ilmo\\_pxt\\_12si\\_fi.px/](https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/Kokeelliset_tilastot/Kokeelliset_tilastot__ilmo/koeti_ilmo_pxt_12si_fi.px/). Luettu 29.10.2022.

Tilastokeskus 25.8.2022. Vuokran tarkistaminen elinkustannusindeksillä. Luettavissa: <https://www.stat.fi/vuokran-tarkistaminen-elinkustannusindeksilla>. Luettu 12.10.2022.

Tilastokeskus 7.9.2022. Sähkön hinta kuluttajatyypeittäin (sis. sähköenergia, siirtomaksu ja verot). Luettavissa: [https://pxweb2.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_ehi/statfin\\_ehi\\_pxt\\_12gx.px/chart/chartViewLine/](https://pxweb2.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__ehi/statfin_ehi_pxt_12gx.px/chart/chartViewLine/). Luettu 10.11.2022.

Tilastokeskus 14.9.2022. Elinkustannusindeksi (1951:10=100), kuukausitiedot, 1951M01-2022M08. Luettavissa: [https://pxweb2.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_khi/statfin\\_khi\\_pxt\\_11xl.px/](https://pxweb2.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__khi/statfin_khi_pxt_11xl.px/). Luettu 12.10.2022.

Vantaan kaupunki 18.6.2018. Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset. Luettavissa: <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-maa-ja-asuntopoliittiset-linjaukset.pdf>. Luettu 4.7.2022.

Vantaan kaupunki 21.9.2020. Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten seurantaraportti 2020. Luettavissa: <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan%20maa-%20ja%20asuntopoliittisten%20linjausten%20seurantaraportti%202020.pdf>. Luettu 4.7.2022.



## Liitteet

### Liite 1. Pääkaupunkiseudun osa-aluejako, vuokra-asunnot

Tilastokeskus 2022b. Vuositilaston aluejaot

#### Helsinki 1

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

#### Helsinki 2

Postinumero	Kaupunginosa
00200	Lauttasaari
00210	Vattuniemi
00250	Taka-Töölö
00270	Pohjois-Meilähti
00280	Ruskeasuo
00290	Meilahden sairaala-alue
00300	Pikku Huopalahti
00310	Kivihaka
00320	Etelä-Haaga
00330	Munkkiniemi
00340	Kuusisaari-Lehtisaari
00380	Pitäjänmäen teollisuusalue
00500	Sörnäinen
00510	Etu-Vallila - Alppila
00520	Itä-Pasila
00530	Kallio
00540	Kalasadama
00550	Vallila
00560	Toukola-Vanhakaupunki
00570	Kulosaari
00580	Verkkosaari
00590	Kaitalahti
00610	Käpylä
00810	Herttoniemi
00850	Jollas
00990	Aurinkolahti

#### Helsinki 3

Postinumero	Kaupunginosa
00240	Länsi-Pasila
00350	Munkkivuori-Niemenmäki
00360	Pajamäki
00370	Reimarla
00400	Pohjois-Haaga
00430	Maununneva
00440	Lassila
00620	Metsälä-Etelä-Oulunkylä
00650	Veräjämäki
00660	Länsi-Pakila
00670	Paloheinä
00680	Itä-Pakila
00690	Tuomarinkylä-Torpparinmäki
00730	Tapanila
00780	Tapaninvainio
00790	Viikki
00800	Länsi-Herttoniemi
00830	Tammisalo
00840	Laajasalo
00950	Vartioharju

#### Helsinki 4

Postinumero	Kaupunginosa
00190	Suomenlinna
00230	Ilmala
00390	Konala
00410	Malminkartano
00420	Kannelmäki
00600	Koskela-Helsinki
00630	Maunula-Suursuo
00640	Oulunkylä-Patola
00700	Malmi
00710	Pihlajämäki
00720	Pukinmäki-Savela
00740	Siltämäki
00750	Puistola
00760	Suurmetsä

00770	Jakomäki - Alppikylä
00820	Roihuvuori
00860	Santahamina
00870	Etelä-Laajasalo
00880	Roihupellon teollisuusalue
00890	Itäsalmi
00900	Puotinharju
00910	Puotila
00920	Myllypuro
00930	Itäkeskus-Marjaniemi
00940	Kontula - Vesala
00960	Pohjois-Vuosaari
00970	Mellunmäki
00980	Etelä-Vuosaari

## Vantaa 1

Postinumeromero	Kaupunginosa
01300	Koivuhaka - Kuninkaala - Tikkurila - Viertola
01370	Jokiniemi
01380	Hakkila - Kuninkaala
01390	Ilola - Ruskeasanta
01400	Asola - Matari - Rekola
01510	Helsingin pitäjän kirkonkylä - Koivuhaka - Pakkala- Veromies
01520	Pakkala - Tammisto
01630	Hämeenkylä
01640	Hämevaara - Linnainen
01670	Vantaanlaakso
01680	Askisto
01690	Ylästö
01700	Kivistö

## Vantaa 2

Postinumeromero	Kaupunginosa
01200	Hakunila - Länsisalmi - Ojanko - Sotunki
01230	Vaarala
01260	Itä-Hakkila - Kuninkaanmäki
01280	Länsimäki - Rajakylä
01350	Hiekkaharju - Simonkylä
01420	Päiväkumpi
01450	Korso - Leppäkorpi - Metsola - Vallinoja - Vierumäki

01480	Jokivarsi - Metsola - Vallinoja - Vierumäki
01490	Nikinmäki
01530	Lentokenttä - Veromies
01600	Myyrmäki
01610	Kaivoksela
01620	Martinlaakso
01650	Vapaala
01660	Varisto
01710	Pähkinärinne
01720	Petikko - Varisto
01730	Lapinkylä - Myllymäki - Piispankylä
01740	Viinikkala
01750	Keimola - Luhtaanmäki - Vestra
01760	Kiila - Riipilä - Seutula
01770	Sanomala

## Espoo-Kauniainen 1

Postinumero	Kaupunginosa
02100	Heikintori
02110	Itäranta
02120	Suvikumpu - Hakalehto
02130	Koivumankkaa - Pyhäristi
02160	Westend
02170	Haukilahti
02180	Mankkaa
02330	Saunalahti
02380	Suvisaaristo
02700	Kauniainen

## Espoo-Kauniainen 2

Postinumeromero	Kaupunginosa
02140	Laajalahti
02150	Otaniemi
02200	Henttaa - Niittykumpu
02230	Matinkylä
02240	Olari
02270	Kaitaa - Nöykkiö
02280	Latokaski - Nöykkiö
02300	Nöykkiö
02340	Latokaski
02600	Leppävaara - Laajalahti
02610	Kilo
02630	Kilo

02650	Leppävaara
02660	Lintuvaara
02680	Lintuvaara
02730	Viherlaakso
02740	Kunnarla - Karhusuo - Röylä - Bodom - Karvasmäki - Högnäs
02750	Sepänkylä - Kuuniitty - Henttaa

## Espoo-Kauniainen 3

<b>Postin- mero</b>	<b>Kaupunginosa</b>
02210	Olari
02260	Kaitaa
02290	Olari
02320	Espoonlahti
02360	Soukka - Kaitaa
02620	Karakallio
02710	Viherlaakso
02720	Lippajärvi - Laaksolahti
02760	Espoon keskus
02770	Espoon keskus
02780	Espoonkartano - Kauklahti - Kurttila - Vanttila
02810	Espoonkartano - Gumböle - Karhusuo
02820	Nuoksio - Vanha-Nuoksio - Nupuri - Kolmiperä - Ämmässuo - Siikajärvi
02860	Siikajärvi
02920	Vanhakartano - Niiperi - Perusmäki
02940	Röylä - Bodom - Högnäs - Järvenperä - Lippajärvi
02970	Luukki - Kalajärvi - Lahnus
02980	Velskola - Lakisto

## Liite 2. Pääkaupunkiseudun osa-aluejako, vanhat osakeasunnot

Mukaillen Tilastokeskus 2022c. Asuntojen hintatilastojen alueluokitus.

### Helsinki 1

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

### Helsinki 2

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

### Helsinki 3

Postinumero	Kaupunginosa
00310	Kivihaka
00340	Kuusisaari-Lehtisaari
00350	Munkkivuori-Niemenmäki
00360	Pajamäki
00370	Reimarla
00390	Konala
00400	Pohjois-Haaga
00430	Maununneva
00440	Lassila
00620	Metsälä-Etelä-Oulunkylä
00630	Maunula-Suursuo
00640	Oulunkylä-Patola
00650	Veräjämäki
00660	Länsi-Pakila
00670	Paloheinä
00680	Itä-Pakila
00690	Tuomarinkylä-Torpparinmäki
00730	Tapanila
00780	Tapaninvainio
00790	Viikki
00820	Roihuvuori
00830	Tammisalo
00840	Laajasalo
00850	Jollas

## Helsinki 4

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

## Vantaa 1

Postinumero	Kaupunginosa
01300	Koivuhaka - Kuninkaala - Tikkurila - Viertola
01340	Leinelä
01510	Helsingin pitäjän kirkonkylä - Koivuhaka - Pakkala - Veromies
01520	Pakkala - Tammisto
01690	Ylästö
01700	Kivistö

## Vantaa 2

Postinumero	Kaupunginosa
01230	Vaarala
01260	Itä-Hakkila - Kuninkaanmäki
01350	Hiekkaharju - Simonkylä
01370	Jokiniemi
01380	Hakkila - Kuninkaala
01390	Ilola - Ruskeasanta
01400	Asola - Matari - Rekola
01450	Korso - Leppäkorpi - Metsola - Valilinoja - Vierumäki
01490	Nikinmäki
01610	Kaivoksela
01630	Hämeenkylä
01640	Hämevaara - Linnainen
01660	Varisto
01670	Vantaanlaakso

## Vantaa 3

Postinumero	Kaupunginosa
01200	Hakunila - Länsisalmi - Ojanko - Sotunki'
01280	Länsimäki - Rajakylä
01360	Havukoski - Koivukylä
01420	Päiväkumpu
01480	Jokivarsi - Metsola - Mikkola
01530	Lentokenttä - Veromies
01600	Myyrmäki
01620	Martinlaakso
01650	Vapaala
01680	Askisto
01710	Pähkinärinne
01720	Petikko - Varisto
01730	Lapinkylä - Myllymäki - Piispankylä
01740	Viinikkala
01750	Keimola - Luhtaanmäki - Vestra
01760	Kiila - Riipilä - Seutula
01770	Sanomala

## Espoo-Kauniainen 1

Postinumero	Kaupunginosa
02100	Heikintori
02110	Itäranta
02120	Suvikumpu - Hakalehto
02130	Koivumankkaa - Pyhäristi
02160	Westend
02170	Haukilahti
02200	Henttaa - Niittykumpu
02240	Olari - Friisilä
02380	Suvisaaristo
02600	Leppävaara - Laajalahti
02680	Uusmäki
02700	Kauniainen

## Espoo-Kauniainen 2

Postinumeron	Kaupunginosa
02140	Laajalahti
02150	Otaniemi
02180	Mankkaa
02230	Matinkylä
02250	Henttaa - Suurpelto
02270	Kaitaa - Nöykkiö
02280	Latokaski - Nöykkiö
02300	Nöykkiö
02330	Saunalahti
02340	Latokaski
02610	Kilo
02630	Kilo
02650	Leppävaara
02660	Lintuvaara
02730	Viherlaakso
02740	Kunnarla - Karhusuo - Röylä - Bodom - Karvasmäki - Högnäs
02750	Sepänkylä - Kuuniitty - Henttaa

## Espoo-Kauniainen 3

Postinumero	Kaupunginosa
02210	Olari
02260	Kaitaa
02290	Olari
02320	Espoonlahti
02360	Soukka - Kaitaa
02620	Karakallio
02710	Viherlaakso
02720	Lippajärvi - Laaksolahti
02760	Espoon keskus
02770	Espoon keskus
02780	Espoonkartano - Kauklahti - Kurttila - Vanttila
02810	Espoonkartano - Gumböle - Karhusuo
02820	Nuukio - Vanha-Nuukio - Nupuri - Kolmiperä - Ämmässuo - Siikajärvi
02860	Siikajärvi
02920	Vanhakartano - Niipperi - Perusmäki
02940	Röylä - Bodom - Högnäs - Järvenperä - Lippajärvi
02970	Luukki - Kalajärvi - Lahnus
02980	Velskola - Lakisto