



Asuntojen hintakehitys Länsimetron jatkeen reitin varrella

Sanna Korhonen

Haaga-Helia ammattikorkeakoulu

Liiketalouden koulutusohjelma

Opinnäytetyö

2023

Tiivistelmä

Tekijä(t) Sanna Korhonen
Tutkinto Tradenomi
Opinnäytetyön nimi Asuntojen hintakehitys Länsimetron jatkeen reitin varrella
Sivu- ja liitesivumäärä 51 + 10
<p>Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, miten asuntojen neliöhinnat ovat kehittyneet länsimetron jatkeen reitin varrella vuodesta 2014 vuoteen 2021. Länsimetron jatkeen reitin varrella olevien asuntojen neliöhintojen ja niiden kehityksen vertailukohteena oli Etelä-Espoossa sijaitsevat länsimetron ensimmäisen osuuden alueet sekä koko Espoon keskimääräinen kehitys. Tutkimuksessa oli mukana sekä kerrostalot että rivitalot. Tutkimus suoritettiin kvantitatiivisena tutkimuksena ja tulosten analysoinnissa hyödynnettiin taulukoita sekä kuvioita.</p> <p>Tutkimuksen teoriaosuudessa tutustuttiin asuntomarkkinoiden piirteisiin sekä asuntoon hyödykkeenä. Lisäksi perehdyttiin asuntomarkkinoilla vallitseviin kysyntä- ja tarjontatekijöihin, miten joukkoliikenne vaikuttaa asuntojen hintoihin sekä länsimetron kakkosvaiheen alueiden tulevaan kehitykseen. Tutkimuksessa hyödynnettiin tilastokeskuksen tietokannasta saatavaa aineistoa vanhojen osakeasuntojen keskihintoista ja kauppojen lukumäärästä postinumeroalueittain ja rakennusvuosittain. Tiedot suodatettiin postinumeron, huoneluvun sekä asunnon rakennusvuoden mukaan.</p> <p>Tutkimuksessa havaittiin, että neliöhinnat länsimetron jatkeen reitin varrella ovat kehittyneet melko samalla tasolla Espoon keskimääräisen neliöhintojen kehityksen kanssa, mutta kehitys on jäänyt ensimmäisen osuuden alueita maltillisemmaksi. Verrattaessa länsimetron ensimmäisen osuuden alueiden kehitykseen, suurempaan neliöhintojen kehitykseen on osaltaan vaikuttanut kulkuyhteyksien paranemisen lisäksi alueiden muu kehitys, kuten uudisrakentaminen sekä palveluiden lisääntyminen ja parantuminen.</p> <p>Länsimetron jatkeen yksittäisen postinumeroalueen suurin neliöhintojen kehitys kerrostaloasuntojen osalta vuosien 2014–2021 välillä on ollut 34,6 prosenttia kun taas Espoossa keskimääräisesti suurin kehitys on ollut 22,7 prosenttia. Pienin yksittäisen postinumeroalueen muutosprosentti on taas ollut 6,2 prosenttia ja koko Espoossa se on keskimääräisesti ollut 21,3 prosenttia. Rivitaloasuntojen osalta kehitys on jäänyt Espoon keskimääräistä kehitystä maltillisemmaksi. Länsimetron jatkeen alueilla neliöhinnoissa ei ollut havaittavissa merkittäviä eroja, joskin muutamia alueellisia eroja tuloksista voitiin havaita. Lisäksi neliöhinnoiltaan kalleimman ja halvimman alueen välinen ero pääsääntöisesti on pienentynyt vuodesta 2014 vuoteen 2021.</p> <p>Tutkimuksesta voi päätellä, että länsimetron jatkeen rakentaminen ei ole vaikuttanut kaikkiin alueisiin samalla tavalla. Pelkästään kulkuyhteyksien parantuminen ei yksinään vaikuta merkittävästi asuntojen neliöhintoihin ja niiden kehitykseen. Asuntomarkkinat ovat moninainen kokonaisuus ja asunnon hintaan vaikuttavat monet eri tekijät kulkuyhteyksien lisäksi, kuten asunnon koko, sijainti, asunnon eri ominaisuudet, ikä sekä asunnon ympäristö ja lähellä sijaitsevat palvelut.</p>
Asiasanat Asuntomarkkinat, hintakehitys, julkinen liikenne

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Työn tavoitteet ja rajaukset.....	1
1.2	Länsimetro	2
2	Asuntomarkkinoiden piirteet	4
2.1	Asunto hyödykkeenä	4
2.2	Asunnon eri ominaisuuksien vaikutus asunnon hintaan.....	5
2.3	Asuntopolitiikka ja maankäyttö	6
2.4	Kaupungin asuntomarkkinoiden ongelmakohdat	8
2.5	Asuntolaina	9
3	Kysyntä ja tarjonta asuntomarkkinoilla.....	12
3.1	Kysynnän ja tarjonnan periaate	12
3.2	Asuntomarkkinoiden kysyntä- ja tarjontatekijät	13
4	Joukkoliikenteen vaikutus asuntojen hintoihin	16
5	Länsimetron kakkosvaiheen alueiden kehitys.....	19
5.1	Finnoo	19
5.2	Kaitaa	20
5.3	Soukka	21
5.4	Espoonlahti	21
5.5	Kivenlahti	22
6	Tutkimuksen toteutus	24
6.1	Alueen yleinen hintakehitys	24
6.1.1	Yksiöiden hintakehitys	27
6.1.2	Kaksiöiden hintakehitys.....	30
6.1.3	Kolmiöiden ja sitä suurempien asuntojen hintakehitys	34
6.1.4	Rivitaloasuntojen hintakehitys	37
7	Tulokset.....	41
7.1	Johtopäätökset.....	41
7.2	Tutkimuksen validiteetti ja reliabiliteetti.....	45
7.3	Opinnäytetyöprosessin ja oman oppimisen arviointi	45
	Lähteet.....	47
	Liitteet	52
	Liite 1. Neliöhinnat postinumeroittain asunnon koon mukaan vuosina 2014–2021.....	52
	Liite 2. Neliöhinnat postinumeroitten sekä rakennusvuosien mukaan vuosina 2014–2021	54

1 Johdanto

Asunto on yleensä yksi ihmisen suurimmista hankinnoista ja etenkin ensiasunnon ostaminen on useimmiten yksi elämän isoimmista päätöksistä. Asunto on merkittävä osa kotitalouksien varallisuudesta, mutta se on myös paikka, jossa vietetään paljon aikaa ja josta halutaan huolehtia. Toisaalta asunnon voi ostaa myös sijoitustarkoituksessa. Asunnon hintaan vaikuttavat monet eri tekijät, kuten asunnon eri ominaisuudet, kunto sekä mahdolliset tulevat remontit. Yksi tärkeimmistä hintaan vaikuttavista tekijöistä on kuitenkin asunnon sijainti. Asunnon sijainti ei ole tärkeässä roolissa ainoastaan asunnon hinnassa vaan sillä on tärkeä rooli myös asunnon ostajan ostopäätöksessä.

Asunnot ovat täysin erityislaatuisia hyödykkeitä ja asuntomarkkinat sisältävät sellaisia piirteitä, joihin ei oikeastaan kohtaa muilla markkinoilla tai elämän osa-alueilla. Asuntojen hintoihin vaikuttavat monet eri tekijät, jonka vuoksi asuntomarkkinoita ja asuntojen hintakehitystä on mielenkiintoista seurata. Asunnot ovat yksilöille merkittävässä roolissa, sillä jokaisen täytyy asua jossakin. Asunnoilla on kuitenkin myös merkittävä rooli yhteiskunnassamme, sillä Suomessa asuntovarallisuuden määrä on valtava. Asuntomarkkinoiden merkittävyyden vuoksi niiden ymmärtäminen ja seuraaminen on tärkeää.

Tämä opinnäytetyö soveltuu ihmisille, jotka ovat kiinnostuneita asunnon ostamisesta, asuntosijoittamisesta tai muutoin kiinnostunut aiheesta. Tämän opinnäytetyön tietoperusta antaa hyvän käsityksen asuntomarkkinoiden piirteistä sekä siitä, mitkä tekijät vaikuttavat asuntojen hintoihin. Tämän opinnäytetyön avulla havainnollistuu myös hyvin se, että millä tavalla joukkoliikenne vaikuttaa asuntojen hintoihin sekä niiden kehitykseen.

1.1 Työn tavoitteet ja rajaukset

Työn tavoitteena on selvittää, miten asuntojen hinnat ovat kehittyneet länsimetron jatkeen eli kakosvaiheen reitin varrella. Lisäksi opinnäytetyössä selvitetään asuntomarkkinoiden piirteitä, asuntomarkkinoiden kysyntä- ja tarjontatekijöitä sekä millä tavoin joukkoliikenne vaikuttaa asuntojen hintoihin. Aineistona hyödynnetään eri kirjallisuuden teoksia, joissa käsitellään asuntoihin sijoittamista sekä kaupunkisuunnittelua ja -taloutta. Lisäksi lähteinä hyödynnetään erilaisia artikkeleita, julkaisuja ja verkkosivuja, jotka käsittelevät tutkittavaa aihetta.

Tutkimuksen empiirisessä osiossa hyödynnetään tilastokeskuksen tietokannan valmista aineistoa asuntojen keskimääräisistä neliöhinnoista postinumeroittain sekä rakennusvuosittain. Tilastokeskuksesta saatuja tietoja on suodatettu postinumeroittain, huonelukumäärien sekä rakennusvuosien mukaan. Tutkimuksessa on mukana sekä kerrostalot että rivitalot. Keskimääräiset neliöhinnat

haetaan länsimetron kakkosvaiheen alueiden Kaitaan, Soukan ja Espoonlahden osalta. Lisäksi neliöhintatiedot on haettu Etelä-Espoossa sijaitsevilta länsimetron ykkös vaiheen alueilta, eli Tapiolan, Otaniemen, Niittykummun ja Matinkylän osalta, sekä näiden lisäksi on haettu vielä Espoon keskimääräiset neliöhintatiedot.

Neliöhintatiedot haetaan vuodesta 2014 ja hintojen kehittymistä seurataan vuoteen 2021. Hintatiedot haetaan vuodesta 2014, koska tällöin tehtiin päätös länsimetron toisen vaiheen rakentamisesta. Neliöhintojen perusteella lasketaan neliöhintojen prosentuaalinen kehitys vuodesta 2014 vuoteen 2021, jotta nähdään kuinka suurta neliöhintojen kehitys on ollut. Neliöhintojen prosentuaalisen kehityksen avulla voidaan verrata kakkosvaiheen neliöhintojen kehitystä ykkös vaiheen sekä Espoon keskimääräiseen hintakehitykseen.

Tutkimus on rajattu koskemaan vanhoja osakeasuntoja kerrostalojen sekä rivitalojen osalta. Kaikilta postinumeroalueilta ei ollut saatavilla osakeasuntojen keskihintatietoja, joten tutkimuksesta on jäänyt pois länsimetron kakkosvaiheen alueella sijaitsevat Finnoo ja Kivenlahti. Finnoosta ei löytynyt tietoja keskihintoista ja Kivenlahden postinumero on sama kuin Espoonlahden, jonka vuoksi Kivenlahdesta ei myöskään ollut saatavilla erikseen hintatietoja.

1.2 Länsimetro

Metroliiikenne Helsingissä alkoi vuonna 1982 ja joukkoliikennejärjestelmän kehittämisestä Helsingistä länteen on selvitetty tämän jälkeen useita kertoja (Länsimetro 2012). Metron toteuttamisesta Helsingin Ruoholahdesta Espoon Matinkylään tehtiin päätös toukokuussa 2008 Espoon ja Helsingin kaupunginvaltuustojen toimesta ja rakentaminen alkoi vuonna 2009. Länsimetron rakentamisen ensimmäisessä vaiheessa rakennettiin kahdeksan asemaa: Lauttasaari, Koivusaari, Keilaniemi, Aalto-yliopisto, Tapiola, Urheilupuisto, Niittykumpu ja Matinkylä. Matkustajaliikenne tällä osuudella alkoi marraskuussa 2017. (Länsimetro 2022; Länsimetro s.a.a.)

Vuonna 2012 valmistui hankesuunnitelma länsimetron jatkamisesta Matinkylästä Kivenlahteen, jonka rakentamisesta Espoon kaupunginvaltuusto teki päätöksen vuonna 2014 ja suunnitelmaan tehtiin tarkennuksia vielä vuonna 2018. Toisessa vaiheessa asemia tuli viisi lisää: Finnoo, Kaitaa, Soukka, Espoonlahti ja Kivenlahti sekä maanalainen varikko Sammalvuoreen. Ratalinjan pituutta toisessa vaiheessa tuli seitsemän kilometriä. Länsimetron toisen vaiheen asemien ja ratalinjan rakennusurakat päättyivät toukokuussa 2022 ja toisen vaiheen osuudella matkustajaliikenne alkoi 3.12.2022. (Länsimetro 2022; Länsimetro s.a.c.)

Ruoholahti-Matinkylä-osuuden loppukustannus hankesuunnitelmalaajuudelle oli 1 171 miljoonaa euroa. Lisäksi osuuden yhteydessä toteutettiin Matinkylän läntinen sisäänkäynti, Matinkylän bussiterminaali maanalaiseksi sekä Niittykummun asema, joten kustannukset yhteensä olivat 1 297

miljoonaa euroa. Tästä valtionosuus oli 250 miljoonaa euroa, Espoon kaupungin rahoitusosuus 757 miljoonaa euroa ja Helsingin kaupungin 290 miljoonaa euroa. Matinkylä-Kivenlahti-osuuden kustannusarvio oli 1 159 miljoonaa euroa. Kokonaiskustannukset olivat yhteensä 945 miljoonaa euroa, josta valtionavustus oli 243 miljoonaa euroa. Metrojunakaluston omistaa Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy (entinen HKL). (Länsimetro s.a.b; Länsimetro s.ad; Länsimetro s.a.e.)

2 Asuntomarkkinoiden piirteet

Tässä luvussa on tarkoitus käsitellä asuntomarkkinoihin liittyviä piirteitä. Aluksi perehdytään siihen, millainen hyödyke asunto on ja millä tavoin asunnon eri ominaisuudet vaikuttavat asunnon hintaan. Tämän jälkeen tarkastellaan maankäyttöä sekä asuntopolitiikkaa eli millaisin keinoin julkinen sektori vaikuttaa asuntomarkkinoihin. Viimeisenä tarkastellaan vielä kaupungin asuntomarkkinoiden ongelmakohtia sekä asunnon hankinnan kannalta tärkeää asiaa, eli asuntolainaa.

Asuntomarkkinat koostuvat kolmesta asiasta, asuntojen ostosta, myynnistä sekä vuokrauksesta. Asuminen on jokaisen ihmisen elämässä ainakin joltain osin tärkeä asia päivittäisessä elämässä ja voidaan myös todeta, että asuminen on välttämätöntä. Jokaisen täytyy asua jossakin. Asunnon hintaan vaikuttavat asunnon ominaisuudet sekä asunnon ympärillä olevat palvelut. Kotitalouksien ostopäätökseen vaikuttavat kotitalouden varallisuus, vaatimukset sekä toiveet. Lisäksi yksi tärkeä tekijä asunnon valinnassa on asunnon sijainti, jolla on myös merkittävä rooli asunnon hinnassa. Myös julkisella vallalla on oma roolinsa asuntomarkkinoilla sekä markkinoiden toiminnan säätelämisessä. Asuntomarkkinoilla onkin merkittävä rooli koko kansantaloudessa. (Laakso & Loikkanen 2004, 241–242.)

2.1 Asunto hyödykkeenä

Asuntoa voidaan pitää melko erityislaatuisena hyödykkeenä. Asuntomarkkinoihin liittyy sellaisia erityispiirteitä, joihin ei kohtaa juurikaan millään muilla markkinoilla. Asunnosta tekee erityislaatuisen esimerkiksi sen välttämättömyys, asuntotarjonnan rajallisuus sekä sen poikkeuksellisen korkea hinta. Asunnot ovat myös poikkeuksellisen pitkäikäisiä kulutushyödykkeitä.

Asuntoja voidaan pitää heterogeenisinä hyödykkeinä, eli asunnot ovat useiden eri ominaisuuksien yhteissumma. Asunto muodostuu erilaisista rakenteellisista ja laadullisista ominaisuuksista, sijainnista sekä asuinalueeseen liittyvistä ominaisuuksista. Tämän vuoksi asunto ei itsessään ole kovin helposti muunneltava hyödyke, sillä asunto sijaitsee tietyssä paikassa eikä sen siirtäminen ole yleensä mahdollista tai edes kannattavaa erityistapauksia lukuun ottamatta. Asuntoja voidaan kuitenkin tietyin osin muunnella kunnostamalla ja korjaamalla sekä esimerkiksi yhdistämällä tai jakamalla. Asuntoja pystytään kuitenkin melko pieniltä osin muuntelemaan. (Laakso & Loikkanen 2004, 251–257.)

Asunnot ovat myös poikkeuksellisen kalliita hyödykkeitä. Tästä kertoo se, että useimmilla kotitalouksilla on hallinnassaan ainoastaan yksi asunto. Suomalaisten kotitalouksien varallisuudesta koostuu noin kaksi kolmasosaa asuntojen omistamisesta ja keskikokoisen asunnon markkinahinta on noin nelinkertainen verrattuna kotitalouden käytettävissä oleviin vuotuisiin tuloihin. Lisäksi

asuntomarkkinoihin kuuluvat korkeat transaktiokustannukset. Ne koostuvat asunnon etsintään, muuttoon, kunnostukseen, välitykseen ja verotukseen liittyvistä kustannuksista. Sekä asunnon että asuinympäristön vaihtoon kuuluu myös suuria psykologisia kustannuksia ympäristön muuttuessa, jonka vuoksi asunnon vaihtoon ei päädytä kevein perustein. Muuttamisen hyödyn tulee siis olla transaktiokustannuksia suurempi, jotta muuttaminen kannattaisi. Tämän lisäksi itse asuminen on melko kallista ja Suomessa keskivertokotitalouden asumiseen liittyvien kulujen osuus kaikista kulumennoista onkin yli neljännes. (Laakso & Loikkanen 2004, 242–259.)

Asunto on myös sijoitusvarallisuutta sekä investoinnin kohde. Samoin kuin muutkin sijoituskohteet, asunnon arvo voi nousta tai laskea eli siihen liittyy taloudellisia riskejä, mutta myös mahdollisuus arvonnousuun ja sitä kautta saatavaan hyötyyn. Asunnosta omistajan saatava hyöty voi olla vuokratuottoa, omassa asunnossa asumisesta saatava hyöty tai asunnon arvonnousun kautta saatava hyöty. Toki asunnosta voi koitua arvonnousun kautta omistajalle myös tappiota. Asunnon arvoon pystyy osittain itse vaikuttamaan esimerkiksi remontin avulla. Asuntojen katsotaan kuitenkin olevan vakaita sijoituskohteita tasaisen arvonnousun ja tuottojen vuoksi. (Laakso & Loikkanen 2004, 242; Sijoitusasunnot.com 2018.)

2.2 Asunnon eri ominaisuuksien vaikutus asunnon hintaan

Kotitalouksien näkökulmasta asunto on useiden eri ominaisuuksien yhdistelmä. Tähän yhdistelmään sisältyy sekä asunnon koko, varusteet ja laadulliset ominaisuudet, mutta myös asunnon ympäristön hyvät ja huonot puolet sekä sijainti ja kaupungin keskustan saavutettavuus. Kaikki nämä edellä mainitut asiat vaikuttavat vapailla markkinoilla myös osaltaan asunnon hintaan. (Laakso & Loikkanen 2004, 257.)

Kotitaloudet arvostavat asumisen eri ominaisuuksia eri tavoin, jonka vuoksi eri ominaisuudet vaikuttavat myös asunnon hintaan. Eri ominaisuuksilla olevien asuntojen tarjonta vaihtelee myös kysynnän mukaan. Asunnon tontin väljyys sekä mieluisa ympäristö kohottavat asunnon hintaa, koska kotitaloudet ovat valmiita maksamaan niistä. Kotitaloudet ovat myös pääsääntöisesti valmiita maksamaan pientaloasumisesta kerrostaloasumista enemmän, jonka vuoksi asunnon tyyppillä on vaikutusta hintaan. Asunnon koon kasvaessa sen kokonaishinta nousee, vaikka toisaalta pienen asunnon neliöhinta samalla alenee sen koon kasvaessa. Asunnon hinta alenee yleisesti 50–60 vuoden ikään saakka, mutta tämän jälkeen hinta taas kohoaa iän kasvaessa otettaessa huomioon asunnon sijainnin ja asuinalueen vaikutukset. Asunnon ympäristössä sijaitsevat monipuoliset palvelut sekä asuinalueen sosiaalinen status vaikuttavat myös positiivisesti asunnon hintaan. Lisäksi Helsingin keskustalla on vahva rooli työpaikkojen sekä palveluiden osalta ja tämän vuoksi asunnon arvo aleneekin pääsääntöisesti pääkaupunkiseudulla, mitä kauempana keskustasta asunto sijaitsee. (Laakso & Loikkanen 2004, 257–258.)

Asunnon hinnalla on merkittävä rooli kotitalouden valinnassa, mutta hinnan lisäksi asunnon valintaan vaikuttavat vahvasti myös kotitalouden omat mieltymykset sekä tarpeet. Osa kotitalouksista pitääkin tärkeänä ominaisuutena asunnon kokoa sekä väljästi asumista, ja on sen vuoksi valmis tinkimään laadusta tai tyytyä huonompaan sijaintiin. Toiset kotitaloudet arvostavat taas asunnon hyvää sijaintia ja on valmis tinkimään asunnon koosta ja sen laadusta. (Laakso & Loikkanen 2004, 255.)

2.3 Asuntopolitiikka ja maankäyttö

Julkinen sektori ohjaa asuntomarkkinoita tasatakseen asuntomarkkinoiden voimakasta vaihtelua. Asuntomarkkinoilla hinnat ja tuotanto heilahtelevat jyrkästi, joka aiheuttaa taas ongelmia asumis- palveluita kuluttaville, asuntoja omistaville kotitalouksille sekä asuntoja tuottaville ja omistaville yrityksille. Se lisää osaltaan epävarmuutta myös koko kansantalouden osalta. (Laakso & Loikkanen 2004, 288.)

Suomessa asuntovarallisuuden määrä on valtava. Suomalaisen asunnon keskihinnan on arvioitu muutamia vuosia sitten olevan lähes 164000 euroa ja tällöin maassa oli noin 2,8 miljoonaa asuntoa, joten asuntovarallisuuden arvo oli lähes 460 miljardia euroa. Tätä voidaan verrata muihin suomalaisten omaisuuslajeihin, kuten pörssiyhtiöiden markkina-arvoon, joka oli 160 miljardia ja Suomessa rekisteröityihin sijoitusrahastoihin, joissa oli loppuvuodesta 2016 varoja 106,5 miljardia, summassa saattaa olla pientä päällekkäisyyttä pörssiosakkeiden arvojen kanssa. Lisäksi eläkejärjestelmän sijoitusvarat olivat yhteensä 200 miljardia euroa. Asuntovarallisuuden arvo on siis moninkertainen verrattaessa sitä pörssiyhtiöiden markkina-arvoon, sijoitusrahastoihin tai eläkejärjestelmän sijoitusvaroihin. (Roininen 2018, 17–18.)

Markkinatalous on aina ollut ja tulee tulevaisuudessakin olemaan epävakaa, joka muuttaa jatkuvasti myös kokonaistuotantoa, työllisyyttä, tulonmuodostusta sekä hintoja. Koska suhdanneilmiöt kansantaloudessa vaikuttavat työllisyyteen sekä tulonmuodostukseen, ne vaikuttavat myös asuntoja koskevaan kysyntään sekä asuntomarkkinoihin. Myös väestön kehitys sekä asumisen verotus ja asumisen tuki vaikuttavat asuntomarkkinoihin. Kotimaisen talouspolitiikan keinoksi suhdannepolitiikassa jää finanssipolitiikka, joka tarkoittaa vaikuttamista julkisen sektorin tuloihin ja menoihin. Verotukseen, asumistukeen sekä asuntotuotannon tukeen pystytään vaikuttamaan kotimaisilla päätöksillä, mutta näiden keinojen mahdollisuudet vaikuttaa asuntomarkkinoiden suhdanteisiin ovat kuitenkin vain rajatut. (Laakso & Loikka 2004, 289.)

Allokaation avulla pyritään tehostamaan asuntojen kulutusta sekä tuotantoa. Tuotantoon luetaan rakennusmarkkinat sekä vanhemman asuntokannan korjaukset ja kunnossapito. Tuotannon tehokkuuden avulla pyritään siihen, että kuluttajille kyettäisiin tarjoamaan uudistuotantoa

mahdollisimman alhaisella hinnalla. Siihen vaikuttaa kuitenkin myös osaltaan tehokkuus rakennus-
alalla sekä maamarkkinoilla. Tarjonnan tehokkuuden avulla pyritään asuntokannan tehokkaaseen
hyötykäyttöön sekä kiinteistöjen tehokkaaseen hoito- ja ylläpitoon, jotta asumispalveluita saataisiin
tarjottua kuluttajille alhaisella hinnalla. Tähän julkinen sektori voi vaikuttaa korjaamalla markkinoi-
den puutteita tai epäonnistunutta toimintaa. Julkinen sektori voi auttaa esimerkiksi maamarkkinoi-
den tai rakentamisen kilpailua edistämällä, julkisella tuella rakennuslalle tai asumisen tuella.
(Laakso & Loikka 2004, 289–290.)

Asuntotuotantoa, maankäyttöä sekä rakentamista säännellään ja ohjataan myös muiden erilaisten
lainsäädäntöjen, säännösten ja muiden määräyksien avulla, joiden avulla pyritään muun muassa
luomaan viihtyisä elinympäristö, varmistaa rakentamisessa hyvä laatu ja edistää kestävää kehi-
tystä. EU:n jäsenvaltiot ovat esimerkiksi sopineet direktiivissä 2013/31 siitä, että uudisrakennusten
täytyy olla lähes nollaenergiataloja. Myös muilla erilaisilla rakentamissäännöksillä pyritään vaikutta-
maan rakentamisen ja rakennusten käytön energiankulutuksen vähentämiseen. (Jalkanen ym.
2017, 34–53.)

Kaupunkialueella pienellä alueella asuu paljon ihmisiä ja toimii useita yrityksiä, joten maata on suh-
teessa vähän verrattuna sen käyttäjiin. Tämä johtaa siihen, että maa on sen niukkuuden vuoksi
kallista ja maan käyttäjät sekä eri käyttömuodot joutuvat kilpailemaan siitä keskenään. Lisäksi ra-
kentamisen uustuotanto on hidasta, joka johtuu asuntojen pitkistä suunnittelu- ja rakentamisajoista
sekä pitkistä kaavoitus- ja lupaprosesseista. Uusien asuntojen hinnat ja asuntojen tuotantokustan-
nukset nousevat hitaan uustuotannon vuoksi. Maankäyttö vaikuttaa myös vahvasti kaupunkien lii-
kennemääriin sekä tarpeisiin, eri matkojen pituuksiin, eri kulkutapojen jakaumaan sekä liikennetur-
vallisuuteen. Tämän vuoksi myös liikenne on tärkeä osa maakäytön suunnittelua. (Laakso & Loik-
kanen 2004, 167–268; Jalkanen ym. 2017, 248.)

Asuntotuotannon ehdoton edellytys on tarjonta rakennuskelpoisesta ja kaavoitetusta maasta. Kun-
nilla on tärkeä rooli kaavoitusmonopolin sekä kunnan maapolitiikan kautta, eli kunnalla tulee olla
riittävästi maata, jota voidaan kaavoittaa ja luovuttaa rakentajille. Erityisesti kunnat vaikuttavat mer-
kittävästi asuintuotannon määrään, tuotannon rakenteeseen, kustannuksiin sekä alueelliseen sijoit-
tumiseen kaavoitusten, maanomistusten ja maahan liittyvien verojen ja muiden maksujen kautta.
Koska kunnilla on myös merkittävä maanomistus, pystyvät ne vaikuttamaan tonttien hintakehityk-
seen. Kunta voi maiden omistajana säännellä rakentamislaatia ja tonttien luovutusehtojen avulla
ajoitusta. Näiden maksujen sekä tukien kautta maankäyttöpolitiikka vaikuttaa välittömästi julkisen
talouden tulopuoleen. (Laakso & Loikkanen 2004, 293; Jalkanen ym. 2017, 34–53.)

2.4 Kaupungin asuntomarkkinoiden ongelmakohdat

Kaupungissa asumiseen liittyy paljon hyviä puolia, kuten monipuoliset palvelut jopa kävelyetäisyydellä sekä toimiva julkinen liikenne, joka helpottaa eri paikkojen saavutettavuutta. Etenkin suuremmissa kaupungeissa asumiseen liittyy myös erilaisia ongelmia, kuten asunnottomuus, ahtaasti tai muutoin puutteellisesti asuminen sekä tietyille alueille keskittyneet sosiaaliset ongelmat. Myös näiden ongelmakohtien taustalla on asuntomarkkinoiden toiminnan erityispiirteet, joihin julkinen valta pyrkii vaikuttamaan erilaisin keinoin.

Useat kaupungin asuntomarkkinoihin liittyvät ongelmat johtuvat asumisen kalleudesta. Keskivertokotitaloudet pystyvät ja ovat myös valmiita maksamaan asumisesta enemmän verrattuna muihin alueisiin ja tämän vuoksi etenkin suurien kaupunkien alueilla asuminen on kallista. Korkeat asumiskustannukset muodostuvat välittömästi tai välillisesti maan arvosta, joka on sen niukkuuden vuoksi kallista. Suurten kaupunkien alueilla laadultaan huonoimman asunnon vuokrataso on korkea suhteessa pienituloisimpien maksukykyyn. Mikäli yhteiskunnan tukitoimia ei olisi, joutuisi osa väestöstä asunnottomaksi tai asumaan puutteellisesti ja jonkin verran tätä tapahtuukin. (Laakso & Loikkanen 2004, 281.)

Asumismenot kasvavat pääsääntöisesti sitä mukaan, mitä suuremmassa kaupungissa asutaan. Asumismenojen tulo-osuudessa ei kuitenkaan ole huomattavaa eroa eri alueiden välillä, sillä pääkaupunkiseudulla tulotaso on suuremmissa kaupungeissa asumismenojen kanssa samassa suhteessa korkeampi. Asumisen kalleutta ja sen tuomia ongelmia pienempituloisille koetetaan helpottaa asumistukien avulla sekä mahdollistamalla asuntoja, joihin asukkaat valitaan asumistarpeen sekä tulojen kautta. (Laakso & Loikkanen 2004, 282.)

Suurkaupunkialueiden asuinalueilla esiintyy väestön sosiaalista eriytymistä, jota kutsutaan alueelliseksi segregaatiksi. Sosiaalinen eriytyminen tarkoittaa samantyyppisen asukasryhmän alueellista sijoittumista esimerkiksi tulotason, sosioekonomisen aseman tai työllisyyden perusteella. Asuntomarkkinoiden toimintamekanismit sekä kotitalouksien mieltymykset sekä valintatapa koskien asuntoja sekä asuinalueita johtavat jonkinasteiseen eriytymiseen. Kotitalouksien valintoihin vaikuttavat kotitalouden koko, kotitalouden jäsenten iät, koulutus, mieltymykset, tulot sekä eri vaihtoehtojen aiheuttamat kustannukset. Tämä johtaa siihen, että tietyille asuinalueille päätyy samankaltaisia kotitalouksia. Alueellista eriytymistä vahvistaa myös se, että tiettyntyyppiset kotitaloudet eivät voi saada asuntoa tai eivät pysty muuttamaan haluamalleen alueelle esimerkiksi tiettyjen väestöllisten tai sosioekonomisten ominaisuuksien vuoksi ja päätyvät samankaltaistensa alueille. Sosiaalisen eriytymisen ongelmat muodostuvat alueista, joihin sosiaaliset ongelmat, köyhyys sekä huono-osaisuus keskittyvät, sillä samoilla alueilla esiintyy useasti myös rikollisuutta, päihteiden käyttöä sekä eri tavoin ilmenevää piittaamattomuutta yhteiskuntaa kohtaan. Nämä johtavat

sosiaaliin kustannuksiin sekä alentavat muiden asuinalueilla asuvien viihtyvyyttä entisestään. Sosiaalista eriytymistä ehkäistään tuloeroja tasoittamalla sekä asuntopolitiikan ja kaupunkisuunnittelun avulla. (Laakso & Loikkanen 2004, 284-285.)

Asukkaiden alueelliseen eriytymiseen vaikuttaa myös suodattuminen eli filteroituminen. Koska uudet asunnot ovat yleensä parempilaatuisia, kooltaan suurempia sekä hintatasoltaan kalliimpia kuin vanhempi asuntokanta, niihin sijoittuvat suurituloisemmat kotitaloudet. Heidän jättämiin asuntoihin, eli pienempiin, halvempiin sekä heikompileatuisiin, sijoittuvat taas pienempi tuloiset kotitaloudet, joiden asuntoihin sijoittuu myös vastaavasti pienempituloisia kotitalouksia. Pääsääntöisesti täysin uusille asuinalueille sijoittuu suurituloisimmat kotitaloudet ja vastaavasti vanhemmille asuinalueille sijoittuu pienituloisemmat. (Laakso & Loikkanen 2004, 285.)

Julkisen sektorin rooli alueellisen eriytymisen vaikuttamiseen tapahtuu esimerkiksi verotuksen ja tulonsiirtojen kautta, jotka vaikuttavat ihmisten tulojen tasaisuuteen. Mitä suuremmat tuloterot ihmisillä on, sitä suurempaa on myös alueellinen eriytyminen. Tähän vaikuttaa myös osaltaan työllisyys-, ulkomaalais- ja asuntopolitiikka sekä kaavoitus. Asuntopolitiikan väline vaikuttaa segregaatioon on sosiaalinen asuntotuotanto. Julkisesti rahoitetut vuokra-asunnot koostuvat pääosin pienituloisemmista kotitalouksista, joten mikäli sosiaalinen asuntotuotanto hajautetaan alueellisesti, se ehkäisee alueellista eriytymistä. Mikäli se taas keskitetään tietylle alueelle, se muokkaa alueen sosiaalista statusta sekä vaikuttaa muunkin asuntokannan väestön rakenteeseen. (Laakso & Loikkanen 2004, 285.)

2.5 Asuntolaina

Suomalaiset kotitaloudet nostivat elokuussa 2022 asuntolainoja 1,5 miljardin euron edestä, mikä oli 288 miljoonaa euroa vähemmän kuin vastaavana aikana vuosi sitten. Näistä sijoitusasuntoja varten otettujen lainojen osuus oli 8,6 prosenttia. Elokuun 2022 lopussa asuntolainojen kanta oli 107,9 miljardia euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu oli 2,3 prosenttia. Asuntolainakannasta sijoituslainojen osuus oli 8,2 prosenttia. Asuntolainat ovat aiempaa suurempia ja yhä suurempi osa lainoista on tavanomaisia pidempiä. Pääsääntöisesti kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvu johtuu siitä, että sekä asuntolainat että taloyhtiölainat ovat vain suurentuneet suhteessa kotitalouksien vuotuisiin nettotuloihin. Samanaikaisesti asuntojen hinnat ovat myös nousseet, varsinkin kasvukeskuksissa, minkä vuoksi kotitaloudet tarvitsevat yhä suurempia lainoja. Toisaalta tämä on samanaikaisesti kasvattanut kotitalouksien asuntovarallisuutta. Suomen kotitalouksien merkittävästi kasvanut velkaantuneisuus vaarantaa Suomen rahoitusjärjestelmän riskeille, jotka voivat riskeeraa vakautta ja sen vuoksi vaikuttaa pitkän aikaa pankkeihin sekä talouteen. (Suomen Pankki 2022b; Euro ja talous 2022.)

Kotitalouksien velkaantuneisuus on lisääntynyt taloyhtiölainojen myötä. Taloyhtiölainat ovat asunto-osakeyhtiön vastuulla, jota taloyhtiön osakkaat maksavat yleensä kuukausittain rahoitusvastikkeen kautta. Elokuussa 2022 asuntoyhteisöt nostivat uusia lainoja 449 miljoonan euron edestä ja asuntoyhteisöjen lainakanta oli elokuun lopussa 41,3 miljardia euroa. Taloyhtiölainoja käytetään rakennuksen korjaustarpeisiin sekä uudisrakentamisessa. Juuri uudisrakentamisessa taloyhtiölainat ovat yleistyneet ja niiden määrät ovat myös samanaikaisesti kasvaneet. Rakennusyhtiöt neuvottelevat suuren taloyhtiölainan sitoakseen vähemmän omaa pääomaa hankkeeseen. Sen myös uskotaan helpottavan asuntojen myyntiä, sillä ostaja voi saada suuren taloyhtiölainan avulla asunnon pienemmällä henkilökohtaisella lainalla. Suuret taloyhtiölainat voivat kuitenkin hämärtää asunnon oston kustannuksia ostajalle ja kannustavat kotitalouksia velkaantumaan. (Suomen Pankki 2022b; Euro ja talous 2019a.)

Kuitenkin asuntolainan avulla valtaosa ihmisistä kykenee hankkimaan oman asunnon ja kasvattamaan sijoitusvarallisuuttaan. Asuntolaina on myös valtaosalle ihmisistä suurin yksittäinen laina, jonka elämänsä aikana tulee ottamaan. Saatavan asuntolainan suuruuteen vaikuttavat monet eri asiat, kuten tulot, menot, jo mahdollisesti olemassa olevat velat, kokonaisvarallisuus, kotitalouden koko, asunnon myyntihinta sekä mahdolliset vakuudet ja takaukset. Pankit määrittävät saatavan asuntolainan suuruuden sekä etenkin korot, jonka vuoksi asuntolainoja on hyvä kilpailuttaa, sillä niissä voi olla suuriakin eroja eri pankkien välillä.

Suomalaisten kotitalouksien lainoista valtaosa on annuiteettilainoja, joiden osuus uusista asuntolainoista on vuonna 2021 ollut 76 prosenttia. Annuiteettilainojen takaisinmaksuaika säilyy samana, mutta kuukausittainen takaisinmaksuerä vaihtelee koron mukaan. Uusien asuntolainojen yleisin takaisinmaksuaika on 25 vuotta. Myös pidemmällä takaisinmaksuajalla otetut lainat ovat yleistyneet, sillä alkuvuonna 2022 uusien asuntolainojen euromääristä 15 prosenttia oli yli 26 vuoden takaisinmaksuajalla. (Euro ja talous 2022.)

Asuntolainojen korot muodostuvat viitekorosta sekä marginaalista. Marginaali on pankin osuus korosta. Asuntolainojen marginaalit vaihtelevat asiakaskohtaisesti ja sen suuruuteen vaikuttavat muun muassa lainan vakuudet sekä lainanottajan maksukyky. Pankit tavoittelevat myös voittoa, joten marginaalilla katetaan pankin toiminnasta aiheutuvia kustannuksia ja pankin riskiä luoton myöntämisestä. Mikäli viitekorot ovat miinuksella, pankki ei saa lainasta voittoa, ja tällöin lainan korko muodostuu ainoastaan lainan marginaalista sekä hoitokuluista. (OP Ryhmä s.a.)

Pankit tarjoavat lainoihin erilaisia korkoja, kuten pankkien omia viitekorkoja sekä kiinteitä korkoja. Yleisimmin asuntolainoissa käytetty viitekorko on kuitenkin Euribor. Euriborkorko, eli Euro Interbank Offered Rate, on euroalueen rahamarkkinoiden yhteinen viitekorko. Euriborkorkoja on eripituisia, eli 12 kuukauden, kuuden kuukauden, kolmen kuukauden sekä yhden kuukauden

Euriborkorko. Suomessa asuntolainojen yleisin korko on 12 kuukauden Euribor. Lainan todellinen vuosikorko sisältää kaikki lainan kustannukset vuotuiseksi koroksi muutettuna, kuten lainan nostamisesta ja hoitamisesta perittävät maksut, sekä lainan marginaalin. (OP Ryhmä s.a.)

Aikavälillä 2.5.2022-21.10.2022 12 kuukauden Euriborkorko on ollut matalimmillaan 0,182 ja korkeimmillaan 2,778 prosenttia. 12 kuukauden Euribor on ollut miinuksella vuodesta 2016 ja positiiviseksi se nousi vasta vuoden 2022 keväänä. Yhtä korkealla Euribor on ollut vuonna 2009 finanssikriisin jälkeen. Euroopan keskuspankki on kiristänyt rahapolitiikkaa nostamalla ohjauskorkojaan syyskuussa 0,75 prosenttiyksikköä ja viestinyt, että useita koronnostoja on tulossa vielä syksyn mittaan. Korkoja nostamalla Euroopan keskuspankki pyrkii hillitsemään kiihtynyttä inflaatiota. (Suomen Pankki 2022a; Helsingin Sanomat 2022.)

Aiemmin osan asuntolainan koroista on saanut vähentää verotuksessa, mikäli asuntolaina on otettu perheen vakituiseen asunnon hankintaa tai korjausta varten. Vuodesta 2023 alkaen tähän on kuitenkin tullut muutos, eikä korkoja pysty enää vähentämään verotuksessa. Mikäli laina on kuitenkin otettu sijoitusasunnon hankkimista varten, korot voi vähentää verotuksessa kokonaisuudessaan. (Verohallinto 2022.)

3 Kysyntä ja tarjonta asuntomarkkinoilla

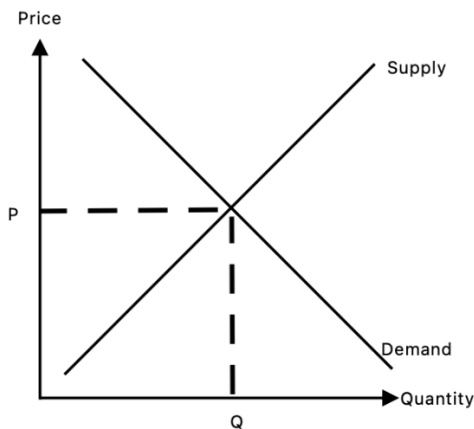
Vaikka asuntomarkkinoihin liittyy erityispiirteitä, noudattavat ne pääosin muiden hyödykkeiden tapaan kysynnän ja tarjonnan lakia. Asuntomarkkinat ovat moninainen kokonaisuus, jonka perustointa voidaan kuitenkin selittää kysynnän ja tarjonnan periaatteen avulla. Tässä luvussa on tarkoitus käsitellä kysynnän ja tarjonnan periaatetta sekä perehtyä asuntomarkkinoihin vaikuttaviin kysyntä- ja tarjontatekijöihin.

3.1 Kysynnän ja tarjonnan periaate

Asuntomarkkinoiden tulisi noudattaa kysynnän ja tarjonnan lakia muiden hyödykkeiden tapaisesti. Pääpiirteittäin siis kysynnän määrä on sitä suurempi, mitä alhaisempi hyödykkeen hinta on. Tiettyjen hyödykkeiden kysyntään vaikuttaa myös kuluttajan tarpeiden rakenne, tulot, sekä hyödykkeen hinta ja muiden samankaltaisten hyödykkeiden hinnat. (Pohjola 2019, 40.)

Alla olevasta kuvasta (Kuva 1) voidaan havainnoida kysynnän ja tarjonnan periaate. Kysyntäkäyrä osoittaa hyödykkeen hinnan ja kysytyn määrän suhteen. Tarjontakäyrä osoittaa taas vastaavasti hyödykkeen hinnan ja tarjotun määrän välistä suhdetta. Tarjontakäyrää voidaan lukea kahdesta eri suunnasta, toisesta suunnasta luettuna se kertoo, kuinka paljon hyödykettä ollaan valmiita myymään tietyllä hinnalla. Toisesta suunnasta luettuna se kertoo, millä hinnalla tuottajat ovat valmiita myymään jonkin tietyn määrän. Tiivistettynä siis, kun hyödykkeen hinta kasvaa, myös tarjottu määrä kasvaa. (Pohjola 2019, 45–46.)

Asuntomarkkinoiden näkökulmasta kysyntä kuvaa kotitalouksien määrää, jotka ovat halukkaita ostamaan asuntoja kyseisen hintatason vallitessa. Asunnot ovat myös sijoituskohteita, joten asuntoja ostavat myös kotitalouksien lisäksi sijoittajat. Tarjonta kuvastaa taas asuntojen määrää, joka sekä lisääntyy vuosittain uusien asuntojen myötä, mutta myös vähenee asuntokannasta vanhojen asuntojen poistumisen myötä.



Kuva 1. Kysynnän ja tarjonnan tasapaino

Kuvasta 1 voidaan nähdä, kuinka kysyntä- ja tarjontakäyrä kohtaavat vain yhdessä tietyssä kohdassa. Käyrien leikkauspisteessä on markkinoiden tasapaino. Tasapainossa markkinoiden osapuolet ovat sovussa keskenään eli kysytty sekä tarjottu määrä ovat yhtä suuret (Q). Ostajat ovat valmiita ostamaan tasapainohintaan (P) saman määrän kuin myyjät ovat valmiita myymään. Hinnan poiketessa tasapainostaan, vallitsee hetkellisesti liikakysyntä tai liikatarjonta, joka pakottaa hinnan muuttumaan. Ellei siis tasapainoa ole, se pyrkii syntymään. (Pohjola 2019, 50–52.)

Kysyntä ja tarjonta voi olla myöskin joko joustavaa tai joustamatonta. Joustot kertovat kysynnän ja tarjonnan reagoinnista erilaisiin muutoksiin. Keskeisimpiä joustokäsitteitä ovat kysynnän hintajousto ja tarjonnan hintajousto sekä tulojousto. Esimerkiksi kysynnän hintajousto on yleensä negatiivinen eli hinnan laskulla on kysyttyä määrää kasvattava vaikutus. Kysynnän tulojousto taas kertoo kysytyn määrän suhteellisesta muutoksesta suhteessa ostajien tulojen muutokseen. Tulojousto on positiivinen normaalihyödykkeillä ja inferiorisilla hyödykkeillä taas negatiivinen. Normaalihyödykkeiden osalta tulojoustoon vaikuttaa vielä se, onko hyödyke ylellisyys- vai välttämättömyyshyödyke. Ylellisyshyödykkeiden jousto on suurempaa, eli tulojen noustessa kysyntä kasvaa suhteessa enemmän kuin tulot kasvavat. Välttämättömyyshyödykkeiden jousto on taas pienempää, sillä välttämättömyyshyödykkeitä joudutaan ostamaan joka tapauksessa. Myös asunnot lukeutuvat välttämättömyyshyödykkeisiin. (Pohjola 2019, 58–63.)

3.2 Asuntomarkkinoiden kysyntä- ja tarjontatekijät

Asuntomarkkinoilla sekä niiden kehityksessä vaikuttaa myös sekä kysyntä että tarjonta samanaikaisesti. Asuntomarkkinoiden ymmärtämiseksi on tärkeää tarkastella kysyntä- ja tarjontatekijöitä, jotka ovat myös asuntojen hintojen muutoksien taustalla.

Asuntomarkkinoilla kysyntään vaikuttavat useat eri tekijät. Varsinkin pitkällä aikavälillä yksi vaikuttava tekijä on väestönkehitys. Väestönkehitys vaikuttaa asuntojen kokonaiskysyntään sekä asuntoja koskeviin mieltymyksiin. Mieltymykset voivat muuttua esimerkiksi asunnon tyyppin sekä sijainnin osalta, sillä väestön ikääntyminen voi lisätä esimerkiksi kerrostaloasuntojen sekä muiden pienempien asuntojen kysyntää etenkin palveluiden lähellä, ja samalla vähentää kauempana palveluista sijaitsevien suurempien asuntojen kysyntää. Työikäisen väestön kasvu vaikuttaa positiivisesti asuntojen kysyntään, sekä ylläpitää sitä. Muuttoliike vaikuttaa taas alueelliseen kysyntään, etenkin pääkaupunkiseudulla sekä kasvukeskuksissa lisäämällä kysyntää. (Euro ja talous 2019b.)

Väestönkehityksen lisäksi kysyntään vaikuttaa asuntolainojen kustannukset. Asuntolainojen kustannuksiin vaikuttaa rahapolitiikka, asuntolainojen viitekorot sekä asuntolainoja koskevat muut ehdot. Kysyntää tukee asuntolainojen kustannuksien sekä korkojen pysyminen alhaisina. Verotuksen avulla kysyntään pystytään myös vaikuttamaan esimerkiksi korkoja koskevien vähennyksien sekä varainsiirtoveron kautta, joka lisää asuntoa vaihdettaessa transaktiokustannuksia ja sitä kautta vähentää kysyntää. Finanssikriisin jälkeen myös makrovakauseräpolitiikan avulla on pyritty estämään kotitalouksien liiallinen velkaantuminen, jolla on myös osaltaan vaikutusta kysyntään. (Euro ja talous 2019b.)

Asuntomarkkinoilla tarjontaan vaikuttaa jo aiemminkin mainittu kuntien kaavoitus ja tonttien tarjonnan muutokset, joka voi tukea asuntotuotantoa esimerkiksi lisääntyneen kaavoituksen kautta. Myös rakennusmääräyksiä koskevat muutokset sekä tonttimaata koskeva verotus voivat joko lisätä tai vähentää tarjontaa. Kuluttajien ja yritysten päätöksiin vaikuttavat myös vallitseva korkotaso sekä rahoituksen saatavuus. Asuntojen tuotantoon vaikuttavat työvoiman saatavuutta koskevat ongelmat sekä pidemmällä aikavälillä rakennussektorilla tapahtuvat muutokset tuottavuudessa. Rakennussektorilla tapahtuvan kilpailun lisääntyminen ehkäisee hintojen nousemista sekä lisää tuotantoa. (Euro ja talous 2019b.)

Monet tarjontaan vaikuttavat tekijät vaikuttavat rakentamista koskeviin kustannuksiin, jotka taas vaikuttavat asuntojen hintatasoon ja hintatason kehittymiseen. Tuottavuuden heikkous, rakennusmääräysten kiristys, täystyöllisyys ja työvoimapula rakennusalailla kaikki nostavat rakentamisen kustannuksia. Kun rakentamisen kustannukset nousevat, pidemmällä aikavälillä myös asuntojen hinnat nousevat. (Euro ja talous 2019b.)

Koska asuntojen rakentaminen on hidas prosessi, yhtäkkiä tapahtuva kysynnän lisääntyminen vaikuttaa enemmän asuntojen hintoihin kuin niiden määrään. Tarjontatekijöihin liittyy enemmän jähkkyä kuin kysyntätekijöihin, jonka vuoksi ne vaikuttavat asuntomarkkinoilla kysyntätekijöitä hitaammin. Lyhyellä aikavälillä siis esimerkiksi asuntojen hintojen muutokset selittyvät pääosin kysyntätekijöillä. Asuntomarkkinat ovat kuitenkin moninainen kokonaisuus, jossa monet eri toimijat

ovat vuorovaikutuksessa keskenään ja siksi onkin tärkeää ymmärtää minkälaiset eri tekijät asunto-markkinoiden vaikuttavat.

4 Joukkoliikenteen vaikutus asuntojen hintoihin

Asuinalueet pyritään sijoittamaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen. Etenkin pääkaupunkiseudulla joukkoliikenteen osuus matkoista on huomattavasti suurempi verrattuna muuhun Suomeen. Maata, joka on hyvin saavutettavissa, on vain rajallisesti saatavilla. Juuri tämän vuoksi hyöty saavutettavuudesta kapitalisoituu eli se pääomittuu maan arvoon. Kaavoitettu sekä sijainniltaan parhaiten saavutettavissa oleva maa on vähäinen ja kallis hyödyke, joten se vaikuttaa myös maankäytön tehokkuuteen. Muutokset saavutettavuudessa vaikuttavat siis merkittävästi kiinteistöpääoman arvoon. (Jalkanen ym. 2017, 248; Laakso & Loikkanen 2004, 313; Laakso 2015, 4.)

Kotitalouksien budjettien voidaan ajatella jakautuvan kolmeen osaan: asumiskustannuksiin, muihin kulutuksen kustannuksiin sekä työmatkakustannuksiin ja muihin kaupunkialueen sisäisiin matkakustannuksiin. Matkakustannukset jakautuvat matkan rahallisiin kustannuksiin sekä matka-ajan kustannuksiin. Matka-ajan kustannuksia nostaa myös matkan epämukavuus sekä epävarmuus matkan kestosta. Tämän vuoksi kaupungin keskustan ja muiden keskusten saavutettavuus on useilla kotitalouksilla tärkeässä roolissa, joka vaikuttaa kysynnän myötä asuntojen hintoihin. Asuntojen hinnat laskevat, mitä kauemmas julkisen liikenteen asemapaikoista mennään. Liikenneinvestoinnit muuttavat eri sijaintien saavutettavuutta ja haluttavuutta sijaintipaikkana, joka heijastuu myös maan hintaan. (Laakso & Loikkanen 2004, 147–300; Laakso 2015, 15.)

Helsingin seudun kaltaisella kaupunkialueella liikennejärjestelmät ja julkinen liikenne ovat jo pitkään olleet suhteellisen toimivia. Tämän vuoksi uudet liikennehankkeet eivät saa kovin merkittäviä muutoksia liikkumismahdollisuuksissa, joten ne eivät automaattisesti johda merkittäviin taloudellisiin vaikutuksiin eikä asuntojen neliöhintojen merkittäviin nousuihin, mutta toisaalta ne lisäävät kuitenkin asuinalueisiin kohdistuvaa kiinnostusta. Tällaisilla alueilla muutosten täytyy luoda joitakin uudenlaisia vaikutuksia taloudellisesti. (Laakso 2015, 7.)

Kaupunkien ruuhkautuminen on lisännyt huomattavasti julkisen liikenteen merkitystä, joka lisää tarvetta kehittää sitä jatkuvasti sekä lisätä sitä. Tehokas joukkoliikenne edellyttää tiivistä yhdyskuntarakennetta sekä riittävää matkustajamäärää. Joukkoliikenteen käytön kannalta tärkeää on, että niiden käyttö on helppoa ja sujuvaa. Joukkoliikenteen sujuvaan käyttöön vaikuttaa eniten, kuinka pitkät kävelymatkat sekä odotus- ja vaihtoajat ovat, mikä on matkan kesto sekä matkan hinta. Tämän vuoksi asemien ympäristö suunnitellaan tiiviiksi ja siten, että kävelymatkat jäävät mahdollisimman lyhyiksi. Kerrostaloalueelta kävelymatka asemalle ei saisi ylittää 400 metriä ja pientaloalueelta kävelymatka asemalle ei saisi ylittää 600 metriä. Ajallisesti kävelymatkan asemalle tulisi olla noin 5–10 minuuttia. Mikäli matka-aika ylittyy tästä, ei asema vaikuta enää samoin tavoin asunnon neliöhintoihin. (Jalkanen ym. 2017, 258–262; Rive 2018.)

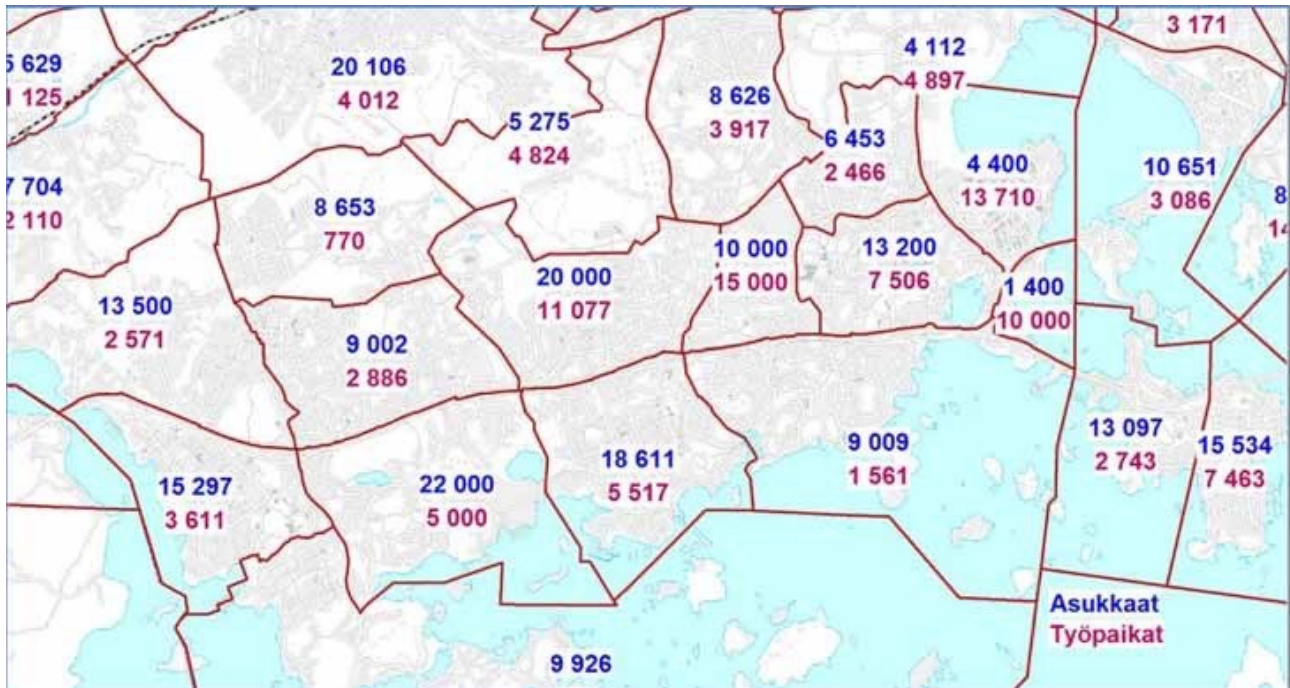
Julkisen liikenteen vaikutusta asuntojen hintoihin voidaan tarkastella liikennehankkeiden ja niiden vaikutuksien avulla. Esimerkiksi Helsingin Itäkeskuksen ja Espoon Keilaniemen välillä kulkeva vuonna 2024 valmistuva Raidejokeri parantaa liikkumisyhteyksiä ja tämän ansiosta nostaa asuntojen kysyntää alueilla, joilla se kulkee. Jo tähän mennessä asuntojen hinnat ovat nousseet noin kuusi prosenttia enemmän kuin alueilla, jotka ovat kauempana raiteista. (Helsingin Sanomat 2021.)

Lisäksi Helsingin kaupunginkanslia on aiemmin arvioinut länsimetron ykkösvaiheen osalta, että metro on vaikuttanut positiivisesti asuntojen neliöhintoihin, jotka sijaitsevat 800 metrin säteellä asemasta. Hintojen nousun pystyttiin osoittamaan johtuvan juuri metron rakentamisesta. Tämän säteen sisällä sijaitsevien asuntojen neliöhinnat nousivat keskimäärin neljän prosentin verran eli keskimäärin 160 euroa. Tämän kauempana sijaitsevien asuntojen neliöhintoihin metro ei ole vaikuttanut. Erityisesti metron rakentamisen on kuitenkin todettu vaikuttavan positiivisesti asuntojen neliöhintojen kehitykseen. (Rakennuslehti 2018.)

Suurien liikenneinvestointien, kuten länsimetron, tärkeimmäksi vaikutukseksi voidaan sanoa saavutettavuuden parantuminen asemien läheisyydessä. Saavutettavuuden parantuminen tuo mukanaan muutakin kehitystä, kuten työpaikkoja sekä palveluita, jotka nostavat myös osaltaan asuntojen arvoa. Metroasemien lähellä sijaitsevia alueita tuleekin tiivistää, jotta maan arvonnousun hyödyntäminen saadaan maksimoitua. (Rakennuslehti 2018.)

Alla oleva kuva havainnollistaa sen, että länsimetron kakkosvaihe tulee lisäämään radanvarrelle asukkaita sekä työpaikkoja ja tämän kautta myös muita palveluja. Uusien asemien, Finnoon, Kaitaan, Soukan, Kivenlahden ja Espoonlahden, avautuminen vaikuttaa huomattavasti liikkumiseen sekä liityntäyhteyksiin. Joukkoliikenneyhteyksien kehitys auttaa Espoon sisäistä toimivuutta ja keskustan saavutettavuutta. Lisäksi länsimetron jatke vähentää bussiliikenteen matkustajakilometrejä ja vähentää henkilöautojen käyttöä. Uudet asemat on valikoitu paikkoihin, joita tullaan kehittämään metron tulon myötä ja jonne rakennetaan uusia asuintaloja ja -alueita sekä muita palveluita.

Vuonna 2035 arvion mukaan vuorokautinen matkustajamäärä on Finnoossa 13500, Kaitaalla 8800, Soukassa 8900, Espoonlahdessa 9300 ja Kivenlahdessa 12200 vuorokaudessa. (Länsimetro 2012, 31–75; Jalkanen ym. 2017, 40.)



Kuva 2. Etelä-Espoon asukas- ja työpaikkamääräennusteet vuodelle 2035 (Länsimetro 2012)

5 Länsimetron kakkosvaiheen alueiden kehitys

Tässä luvussa tarkastellaan pääpiirteittäin Länsimetron jatkeen asemien, eli Finnoon, Kaitaan, Soukan, Espoonlahden ja Kivenlahden alueiden tulevaa kehitystä. Kaupungin tavoitteena on tehostaa maankäyttöä uusien asemien varrella. Kaitaan, Soukan, Espoonlahden ja Kivenlahden osalta asemien ympäristöt tiivistyvät ja palvelut paranevat. Finnooseen taas syntyy kokonaan uusi asuinalue.

Tässä osiossa on hyödynnetty eri alueista saatavilla olevia asemakaavoja. Osa asemakaavoista on vasta hyväksymisvaiheessa. Kunnan täytyy laatia asemakaavat tarpeen mukaan kunnan alueiden järjestämistä, kehittämistä sekä rakentamista varten. Pääasiassa kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavat. (Jalkanen ym. 2017, 73.)

5.1 Finnoo

Finnoon rakentamisen keskiössä ovat ratkaisut, jotka ovat vähäpäästöisiä ja kestäviä. Finnoon alueen tavoite onkin saavuttaa kestävästä kaupunkirakentamista. Finnoo on uusi kaupunginosa, jonka asuntoja alettiin rakentamaan vuoden 2020 keväällä ja ensimmäiset asukkaat Finnooseen muuttivat vuoden 2021 syksyllä. Finnoosta on tarkoitus muodostua 17000 asukkaan kaupunginosa, jossa palvelut ovat lähellä. Tiivis kaupunkirakenne parantaa tuottavuutta, kun ihmiset, ideat ja yritykset ovat lähellä toisiaan. (Espoo s.a.a; Jalkanen ym. 2017, 39.)

Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on panostaa siihen, että alueilla luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle ja edistetään muun muassa taloudellisesti sekä ekologisesti kestävästä kehitystä. Rakennus tai alue, joka on taloudellisesti kestävä, kuluttaa vähän energiaa ja muita luonnonvaroja ja aiheuttaa mahdollisimman vähän muita haitallisia päästöjä. Ekologisen kestävyys avulla toimitaan luonnon kantokyvyn puitteissa ja säilytetään luonnon monimuotoisuus sekä luonnonarvoja, suojellaan ympäristöä ja ehkäistään ympäristöhaittoja. Finnoon rakentamisessa kiinnitetään huomiota vähäpäästöisiin sekä kestäviin ratkaisuihin kaavoituksen, rakennusmateriaalien sekä energiakäytön osalta. Alueen energiat pyritään pitämään suljetussa kierrossa eri keinoin, kuten kaukolämpö- ja kaukokylmäjärjestelmien avulla. Lisäksi Djupsundsbackeniin on suunnitteilla Suomeen ensimmäistä geotermistä lähilämpöverkkoa, jonka avulla pystyttäisiin toteuttamaan päästötön asuinalue lämmitys- ja jäähdytysenergian osalta. Finnooseen kuuluu Finnoviken, joka on arvokas luontokohde Suomessa, joka huomioidaan alueen kehittyessä. Linnustollisesti arvokas alue on päätetty suojella uusien yleis- ja asemakaavamerkintöjen sekä määräyksien avulla. (Jalkanen ym. 2017, 67; Espoo s.a.a; Espoo s.a.b.)

Finnoon keskuksen asemakaavoitus on vielä kaupunginhallituksen käsiteltävänä. Finnoon keskuksesta on tarkoitus tulla tunnistettava korkeiden rakennusten siluetista sekä monipuolinen paikalliskeskus. Metroaseman lähistölle on tarkoitus tulla kortteleita, joissa sijaitsee liikekeskus, asuinrakennuksia sekä toimitiloja. Näiden korttelien ulkopuolelle on tarkoitus tulla virkistys- ja suojelualueiden muodostama kokonaisuus. Keskusta-alue sijoittuu metroaseman sisäänkäyntien yhteyteen. (Espoon kaupunki 2022a, 41–78.)

Alueen korkeimmat rakennukset tulee olemaan 24–26-kerroksisia ja alueelle tulee 14 kappaletta yli 10-kerroksisia asuinrakennuksia. Näistä viisi on 20-kerroksisia tai korkeampia ja yhdeksän 12–19-kerroksisia. Loput asuinrakennukset ovat näitä matalampia. Lisäksi keskustakortteliin sijoitetaan toimitilaa sekä alueen pysäköintilaitos. Kaava-alueella on näiden lisäksi päiväkotitontti ja asuinkerrostalon yhteyteen varattu rakennusala päiväkodille. Metrosisäänkäyntien sekä keskustakorttelin viereen on suunniteltu torit ja aukiot, ja näiden ympärille asuinrakennusten kivijalkaan on tarkoitus tulla liiketilaa. (Espoon kaupunki 2022a, 41–78.)

Finnoon aluetta on ennustettu hyvin kehittyväksi kaupunginosaksi. Vuoteen 2040 mennessä, Finnoon asuntojen keskihinnan on ennustettu jopa kaksinkertaistuvan. Finnoo nousisi ennusteen mukaan keskineliöhinnoltaan Espoon arvokkaimmaksi asuinalueeksi ja ohittaisi jopa Tapiolan. (A-Insinöörit 2022.)

5.2 Kaitaa

Kaitaa on tunnettu etenkin pientaloalueena, mutta metron on tarkoitus tuoda Kaitaalle kaupunkimaista rakennusta. Metroaseman läheisyydessä sijaitsevaan livisniemen keskustaan suunnitellaan 8–12-kerroksisia asuinkerrostaloja, joihin tulisi myös liiketiloja. Asuinkerrostalot ovat suunnitteilla noin tuhannelle asukkaalle. Kaitaan keskuksen asemakaava on kuitenkin Helsingin hallinto-oikeudessa valituskäsittelyssä. Kaitaantien varteen on tulossa myös pysäköintitalo. Lisäksi Hannusrantaan, eli pohjoispuolelle Kaitaantiestä, on myös suunnitteilla asuinkerrostaloalue liiketiloineen, johon tulee myös päivittäistavarakauppa. Hannusrannan asemakaavasta on myös tehty valitus, joten rakentamisen aloitusajankohtaa ei tiedetä. (Espoon kaupunki 2022c.)

Kaitaan metroaseman asemakaava-alue muodostuu seitsemästä uudesta ja rakentamattomasta korttelista sekä virkistysalueesta. Metroaseman läheisyydessä pyritään tehokkaaseen maankäyttöön. Asuinrakennusten kerrosluku on pääsääntöisesti kahdeksan, mutta metroaseman yhteydessä olevaan kortteliin tulee myös 12-kerroksinen rakennuksen osa. Nämä tarjoavat kodin noin tuhannelle asukkaalle. Kaupalliset palvelut sijoitetaan liiketiloihin asuinkerrostalojen kivijalkoihin. Lisäksi alueelle tulee kaksi viisikerroksista pysäköintilaitosta. Lisäksi yksityinen maanomistaja on hakenut muutosta asemakaavaan, jonka tarkoituksena on kehittää ostoskeskuksen korttelia sekä

lisärakentaa. Kaavan hyväksymiskäsittely on vielä kesken. (Espoon kaupunki 2021c, 24-39; Espoo s.a.c.)

Hannusrannan asuinrakennukset sijoittuvat Hannusranta-kadun molemmille puolille, toisen puolen rakennusten kerrosluku vaihtelee 2–8-kerroksen välillä ja toisella puolella rakennukset ovat pääasiassa kahdeksan kerroksisia ja lisäksi katujen kulmaan tulee 12-kerroksinen rakennus. Lisäksi kortteliin tulee kivijalkapäiväkodin varaus sekä liike- ja palvelutiloja, joilla tuetaan Kaitaan metroaseman ympäristön kehittymistä paikalliskeskukseksi. Korttelin eteläisimmälle osalle tulee suurin osa kivijalkapalveluista ja varaus supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupalle. Hannusranta-kadun molemmin puolin tulee pysäköintilaitokset. Alueelle sijoittuu myös puisto- ja virkistysaluetta. (Espoon kaupunki 2022b, 29–46.)

5.3 Soukka

Soukassa on tehty parannuksia metroliiikenteen aloittamisen kynnyksellä, muun muassa katuremonttien, ympäristön kehittämisen, ulkovesialtaan remontin sekä vesihuollon, kaukolämpöverkon ja kaapelireittien saneeraamisen avulla. Kadunparannusten on tarkoitus valmistua marraskuussa 2022. Tällä hetkellä Soukan asukasluku on noin 8000, mutta metro kiihdyttää täydennysrakentamista ja uudisrakentamista, jonka myötä asukasluvun odotetaan kasvavan 2000 asukkaalla. Metroaseman läheisyyteen suunnitellaan asuntorakentamista, johon vaaditaan asemakaavamuutos. Tämän lisäksi neljää olemassa olevaa kerrostaloa on tarkoitus korottaa kahdella kerroksella. Tällä toteutuksella uusia koteja tulisi 400–500 asukkaalle. Lisäksi tämänhetkisellemme pysäköintialueelle on suunnitteilla pysäköintihalli. (Espoon kaupunki 2022d.)

5.4 Espoonlahti

Myös Espoonlahdessa metro tuo mukanaan uusia asuntohankkeita. Espoonlahdessa on jo käynnistynyt ja on myös käynnistymässä uusia asuinkerrostalohankkeita tulevana vuosina. Kauppakeskus Lippulaivan, jossa myös molemmat Espoonlahden metron sisäänkäynnit sijaitsevat, viereen on tulossa kahdeksan kerrostaloa 450–500 asunnolla. Kauppakeskus Pikkulaivan tilalle on kaavoitettu asuntoja 2000 asukkaalle ja rakennustyöt alkavat jo vuoden 2023 keväällä. Korkeimmat rakennukset ovat 20-kerroksisia. (Espoon kaupunki 2022e.)

Lokirinteen asemakaavan muutoksella tavoitellaan nelikerroksista asuinkerrostaloa sekä enintään 22-kerroksista tornitaloa, jonka katualueelle sijoitetaan liiketiloja sekä katutaso alainen pysäköintilaitos. Kaava on vielä hyväksymiskäsittelyssä. Kongsberginpuiston asemakaavoitus on tullut voimaan keväällä 2022. Asemakaavan muutoksen avulla mahdollistetaan julkisen lähipalvelurakennuksen, kuten päiväkodin, rakentaminen Espoonlahden keskustan alueelle. (Espoon kaupunki 2021a; Espoon kaupunki 2021b, 22–25.)

5.5 Kivenlahti

Kivenlahti on Länsimetron kakkosvaiheen pääteasema, joka on vilkas läntinen sisääntuloportti. Metroaseman ympäristöön tulee uusia asuntoja sekä alueelle on tulossa liikekeskus, jonka on tarkoitus valmistua vuonna 2024. Suunnitteilla on myös liikekeskuksen länsipuolelle suuri liikunta- ja tapahtumakeskus. Alueelle on suunnitteilla asuntoja noin 1700 asukkaalle. (Espoon kaupunki 2021d.)

Kiviruukista tulee keskeinen osa Kivenlahtea tulevaisuudessa. Kiviruukki sijaitsee Länsiväylän pohjoispuolella ja se on vanha teollisuusalue. Kiviruukkiin on tulossa paljon uusia asuinrakennuksia, palveluja sekä tilaa uusille työpaikoille. Kiviruukin asukasmäärä on tällä hetkellä noin 8000. Kiviruukin osayleiskaavassa tähdätään vuoteen 2040, jolloin alueella arvioidaan olevan noin 9000 uutta asukasta ja 3000 työpaikkaa. Asukasmäärän odotetaan olevan vuonna 2050 noin 25000. (Espoon kaupunki 2021d.)

Kivenlahden metrokeskuksen asemakaavaratkaisussa on useille kortteleille sijoitettuja asuinkerrostaloja, kuten kaksi 13- ja 16-kerroksista tornitaloa, 5–12-kerroksisten lamellikerrostalojen rivistö, vaihtelevan korkuiset 4–8-kerroksiset asuinkerrostalolamellit sekä viisi rakennusala 6-kerroksisille asuinkerrostaloille, liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä autopaikoituksia. Metron sisäänkäyntien lähiympäristöön on suunniteltu kolme 13–22-kerroksista asuintalotornia ja 22-kerroksinen hotelli. Lisäksi suunnitelmassa on neljäryhmäinen päiväkotia. Asemakaavaratkaisussa on myös mainittu myymäläkeskittymä, johon voidaan sijoittaa päivittäistavarakauppa ja muita myymälätiloja. Asemakaava on vielä hyväksymiskäsittelyssä. (Espoon kaupunki 2018, 17–24.)

Kiviruukin osayleiskaava on saanut lainvoiman 25.5.2022. Osayleiskaava kattaa vain osan kunnan alueesta ja on tarkkuudeltaan yleiskaavan ja asemakaavan välillä. Osayleiskaavaa käytetään etenkin suurten ja yhtenäisten alueiden osalta, jotka halutaan suunnitella ja toteuttaa suhteellisen nopeasti. Osayleiskaava voi olla laadittu seikkaperäisesti ja sisältää peruseriaatteita rakentamisesta, liikennejärjestelyistä ja rakentamisen määrästä. Kiviruukin osayleiskaavaratkaisun tavoitteena on muuntaa pienteollisuusalue kaupunkialueeksi, johon sisältyy eri toimintoja sekä palveluita. Lisäksi alueelle olisi tarkoitus sisällyttää elinkeino-, koulutus- ja tutkimustoiminnalle alueita. Aluevaraukset asumiselle mahdollistavat 9000 uutta asukasta, lopulliset ratkaisut laaditaan asemakaavamuutoksissa. Työpaikka-alue mahdollistaa 3000 työpaikkaa. (Jalkanen ym. 2017, 72; Espoon kaupunki 2022f, 25–26.)

Asuintalojen läheisyyteen voidaan sijoittaa työpaikkoja, jotka eivät aiheuta häiriöitä asukkaille. Asemakaavassa voidaan määrätä työpaikkojen koosta sekä määräyksillä estää melu- ja saastehaittaa

aiheuttavien työpaikkojen sijoittumisesta asuinalueen lähistölle. Alakeskuksissa on potentiaalia kehittyä keskittymäksi, jossa sijaitsee palveluja, työpaikkoja sekä asutusta. (Jalkanen ym. 2017, 223.)

Alueelle rakennetaan kaavamääräyksen mukaan pääasiassa asuinkerrostaloja ja asuinalueelle voidaan lisäksi sijoittaa liike- ja palvelutiloja sekä keskustatoimintoja, mutta ei vähittäiskaupan suuryksikköä. Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnia sekä NCC Property Development Oy:llä on tonttivaraus kiertotalouden innovaatiokeskittymän suunnittelua varten ja VTT:n Bioruukin alue on merkitty alueeksi, jolla saa tehdä bio- ja kiertotalouteen liittyvää tutkimus-, koe- ja kehitystoimintaa. Osayleiskaavassa on myös varattu alueet yhtenäistä peruskoulua, päiväkotia ja isoa liikuntakenttää varten, tämän lisäksi alueelle toteutetaan neljä isoa päiväkotia. Kaupalliset palvelut sijaitsevat asuinkortteleissa liiketiloina kahviloille, ravintoloille, toimistoille ja muille palveluyrityksille. Lisäksi alueelle on suunnitteilla supermarketin kokoluokkainen päivittäistavarakauppa sekä muuta vähittäiskauppaa. (Espoon kaupunki 2022f, 26–28.)

Kivenlahdentullin asemakaavamuutos on tullut voimaan 25.8.2021. Alueelle on suunnitteilla liikuntakeskus, enintään seitsemänkerroksinen ja 700-paikkainen pysäköintilaitos sekä 22-kerroksinen hotelli- ja toimistorakennus. (Espoon kaupunki 2021e.)

6 Tutkimuksen toteutus

Tutkimuksen tavoitteena on verrata Länsimetron kakkosvaiheen uusien asemien alueiden keskimääräisiä neliöhintoja sekä niiden kehittymistä Etelä-Espoon alueisiin, joilla länsimetro kulkee ja selvittää, onko länsimetron kakkosvaiheen rakentaminen vaikuttanut asuntojen hintoihin. Länsimetron kakkosvaiheen uusien asemien alueita ovat Kaitaa, Soukka ja Espoonlahti, joita verrataan Etelä-Espoossa sijaitseviin länsimetron asemien alueisiin eli Tapiolaan, Otaniemeen, Niittykumpuun ja Matinkylään. Lisäksi vuosittaisia keskimääräisiä neliöhintoja sekä niiden kehittymistä verrataan vielä Espoon keskimääräisiin neliöhintoihin ja niiden keskimääräiseen kehitykseen. Länsimetron kakkosvaiheella uusia asemia on tullut Kaitaan, Soukan ja Espoonlahden lisäksi Kivenlahti ja Finnoo. Tutkimuksessa ei ole erikseen Kivenlahtea, sillä Espoonlahdessa ja Kivenlahdessa on sama postinumero, eikä sen vuoksi Kivenlahden hintatietoja ole erikseen tilastokeskuksen tietokannassa. Tutkimuksesta on jäänyt myös kokonaan pois Finnoo, koska siellä ei ole tehty yhtäkään asuntokauppaa tarkastellulla aikavälillä. Finnoon asuinalue on vasta rakentumassa, joten sen vuoksi on ymmärrettävää, ettei kyseisiä tietoja ole saatavilla.

Aluksi verrataan länsimetron kakkosvaiheen uusien asemien keskimääräisiä neliöhintoja sekä niiden kehittymistä vuodesta 2014 vuoteen 2021 Tapiolan, Otaniemen, Niittykummun ja Matinkylän keskimääräisiin neliöhintoihin. Tutkimuksessa perehdytään neliöhintojen muutokseen sekä asunnon koon että rakennusvuoden mukaan. Tutkimukseen on otettu mukaan sekä kerrostalot että rivitalot, jotka kuitenkin käsitellään erikseen. Osakeasuntojen hintatiedot on saatu tilastokeskuksen valmiista aineistoista.

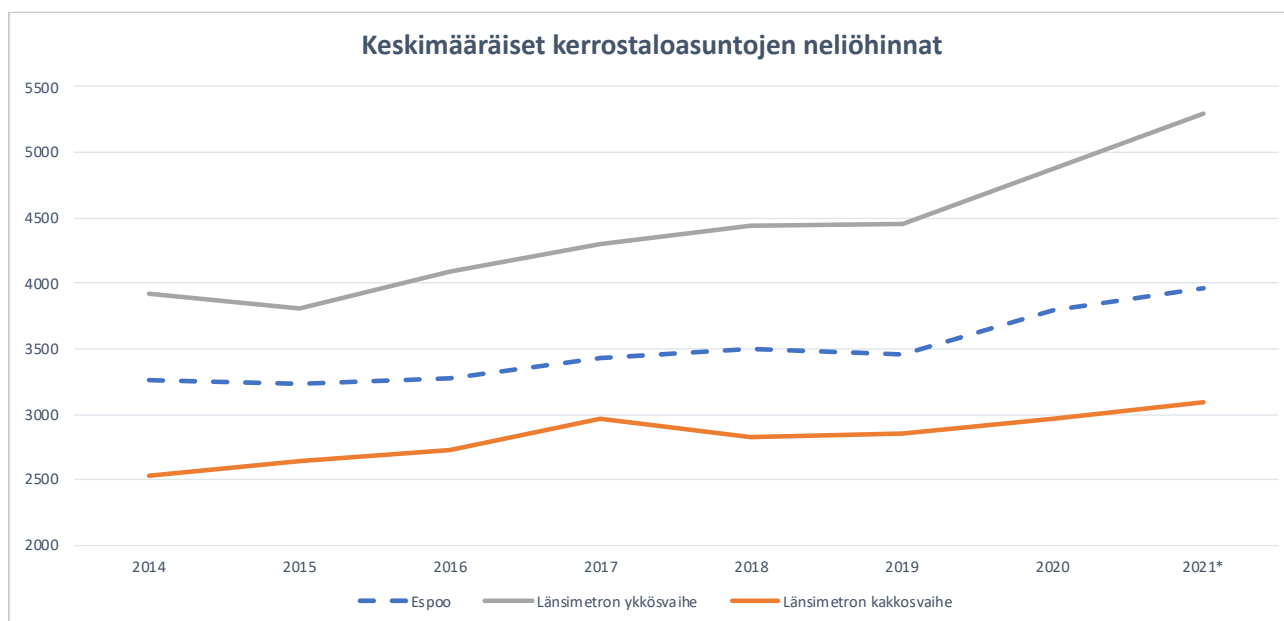
Tutkimuksessa tulee kuitenkin huomioida se, että tutkittavissa alueissa on eroja, jotka vaikuttavat myös omalta osaltaan saatuihin tuloksiin. Osa alueista koostuu vanhemmista asuinrakennuksista kuin toiset alueet ja osa alueista koostuu enimmäkseen kerrostaloasunnoista kuin taas osassa on enemmän pientaloja. Yksittäisistä kaupoista ei myöskään ole saatavilla tietoa, sillä tilastokeskuksesta ei saa neliöhintatietoja, mikäli kauppoja on tehty alle kuusi kappaletta. Tässä tutkimuksessa ei ole myöskään tietoa, kuinka moni asunnoista on ostettu omaan käyttöön ja kuinka moni vuokrattu eteenpäin ja onko tällä mahdollisesti ollut vaikutusta asunnon kauppahintaan.

6.1 Alueen yleinen hintakehitys

Länsimetron kakkosvaiheen alueiden neliöhintojen kehitystä on tarkasteltu hyödyntämällä tilastokeskuksen valmista aineistoa koskien vanhojen osakeasuntojen keskihintoja postinumeroalueittain vuosilta 2014–2021. Saatu data muokattiin Excelissä sopivaan muotoon, josta tietoja oli helppo verrata länsimetron ykkösosvaiheen alueiden, Tapiolan, Otaniemen, Niittykummun ja Matinkylän, sekä Espoon keskimääräiseen hintakehitykseen. Lisäksi Excelissä oli helppo laskea alueiden

neliöhintojen muutosprosentit sekä keskimääräiset neliöhinnat (liite 1.) Tutkimuksen alussa tarkastellaan hintojen kehitystä kerrostaloasuntojen osalta ja viimeisenä keskitytään erikseen rivitaloihin.

Aineistosta on selvästi havaittavissa alueiden keskimääräisten hintojen suuret erot sekä alueiden arvonnousu vuosien 2014–2021 välillä. Länsimetron kakkosvaiheen alueilla kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta vuonna 2014 oli 2533 euroa ja vuonna 2021 taas 3090 euroa. Keskimääräinen neliöhinta nousi siis vuosien 2014–2021 aikana 557 euroa. Länsimetron ykkösvaiheella keskimääräinen neliöhinta nousi 3917 eurosta 5293 euroon eli 1376 euroa. Vastaavasti koko Espoossa keskineliöhinta nousi vuoden 2014 keskineliö hinnasta 3254 eurosta vuoden 2021 keskineliöhintaan 3968 euroon, jolloin muutos oli 714 euroa. (Kuva 3.) Muutos länsimetron kakkosvaiheen alueilla oli 22 prosenttia, ykkös vaiheen alueilla 35,1 prosenttia ja koko Espoossa 21,9 prosenttia (liite 1). Länsimetron ykkös vaiheen alueiden kerrostaloasuntojen neliöhintojen kehitys on siis ollut huomattavasti nopeampaa kuin Espoon yleinen kehitys. Kakkosvaiheen kehitys on ollut melko samalla tasolla Espoon yleisen kehityksen kanssa, vaikka kakkosvaiheen alueilla neliöhinnat ovatkin olleet Espoon keskimääräistä tasoa edullisemmat.



Kuva 3. Kerrostaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat länsimetron ykkös- ja kakkosvaiheen alueilla sekä Espoossa vuosina 2014–2021 (tilastokeskus 2022)

Keskimääräisten neliöhintojen kehitystä voidaan myös tarkastella järjestämällä alueet neliöhinnoiltaan kalleimmasta alueesta halvimpaan erottelemalla ykkös- ja kakkosvaiheen alueet vuosien 2014 ja 2021 osalta. Taulukosta 1 nähdään, että länsimetron ykkös vaiheen osalta Tapiola pysyi neliö hinnaltaan kalleimpana alueena molempina vuosina ja järjestys pysyi muutoinkin melko samana. Otaniemen keskimääräisiä neliöhintoja ei ollut saatavilla vuodelta 2014. Länsimetron

kakkosvaiheen alueista vuonna 2014 Espoonlahti oli neliöhinnoiltaan kallein ja Kaitaa halvin, mutta vuonna 2021 Kaitaa siirtyikin alueista kalleimmaksi. Taulukosta voidaan kuitenkin havaita, että ykkös- ja kakkosvaiheen alueiden neliöhinnat ovat kakkosvaiheen alueita kalliimmat. (Taulukko 1.)

Neliöhintojen keskiarvo ykkös- ja kakkosvaiheen alueella vuonna 2014 oli 3917 euroa, kun taas kakkosvaiheella se oli 2533 euroa. Vuonna 2021 ykkös- ja kakkosvaiheen neliöhintojen keskiarvo oli 5293 ja kakkosvaiheella 3090. Kasvua ykkös- ja kakkosvaiheella oli 1376 euroa eli 35,1 prosenttia ja kakkosvaiheella taas 557 euroa eli 22 prosenttia. Ykkös- ja kakkosvaiheen neliöhintojen kehitys oli siis kakkosvaiheen kehitystä noin 13 prosenttiyksikköä suurempaa. Huomattavaa on myös alueelliset erot ja niiden kehitys. Ykkös- ja kakkosvaiheella vuonna 2014 kalleimman ja halvimman neliöhinnan erotus oli 803 euroa ja kakkosvaiheella 457 euroa ja taas vuonna 2021 ykkös- ja kakkosvaiheella ero oli 1645 euroa ja kakkosvaiheella 177 euroa. Kakkosvaiheen alueilla alueelliset erot pienenevät tarkastelujakson aikana, kun taas ykkös- ja kakkosvaiheella neliöhintojen erotus tuplaantui. (Taulukko 1.)

Taulukko 1. Neliöhinnat postinumeroittain kalleimmasta halvimpaan vuosina 2014 ja 2021 länsimetron ykkös- ja kakkosvaiheen alueilla (tilastokeskus 2022)

2014				2021			
Ykkös- ja kakkosvaihe		Kakkosvaihe		Ykkös- ja kakkosvaihe		Kakkosvaihe	
Postinumero	Neliöhinta	Postinumero	Neliöhinta	Postinumero	Neliöhinta	Postinumero	Neliöhinta
02100 Tapiola	4227	02320 Espoonlahti	2826	02100 Tapiola	5987	02260 Kaitaa	3152
02200 Niittykumpu	4101	02360 Soukka	2404	02150 Otaniemi	5468	02320 Espoonlahti	3142
02230 Matinkylä	3424	02260 Kaitaa	2369	02200 Niittykumpu	5376	02360 Soukka	2975
				02230 Matinkylä	4342		
<u>Keskiarvo</u>	<u>3917</u>	<u>Keskiarvo</u>	<u>2533</u>	<u>Keskiarvo</u>	<u>5293</u>	<u>Keskiarvo</u>	<u>3090</u>

Neliöhintojen tarkastelun lisäksi alueiden hintakehitystä voidaan tutkia muutosprosenttia tarkastelemalla. Taulukosta 2 voidaan havaita, että suurimmat prosentuaaliset muutokset ovat alueilla, joissa oli myös kalleimmat neliöhinnat. Ykkös- ja kakkosvaiheen alueista Tapiolassa asuntojen hinnat ovat nousseet vuodesta 2014 vuoteen 2021 hurjat 41,6 prosenttia, kakkosvaiheen alueista taas Kaitaalla neliöhinnat ovat kehittyneet 33,1 prosenttia. Vastaavasti taas pienintä muutosta on Espoonlahdessa, jossa keskimääräiset neliöhinnat ovat nousseet 11,2 prosenttia. Yhdelläkään alueella asuntojen hinnat eivät ole kuitenkaan tällä aikavälillä laskeneet. Ykkös- ja kakkosvaiheen keskimääräinen neliöhintojen kehitys on ollut 34,3 prosenttia ja kakkosvaiheella 22,7 prosenttia. Vastaavalla aikavälillä Espoossa yleisesti neliöhinnat ovat nousseet 21,9 prosenttia, joten molemmilla alueilla neliöhintojen keskimääräinen kehitys on ollut Espoon kehitystä parempaa. (Taulukko 2.)

Taulukko 2. Neliöhintojen prosentuaalinen kehitys suurimmasta pienimpään vuodesta 2014 vuoteen 2021 länsimetron ykkös- ja kakkosvaiheen alueilla (tilastokeskus 2022)

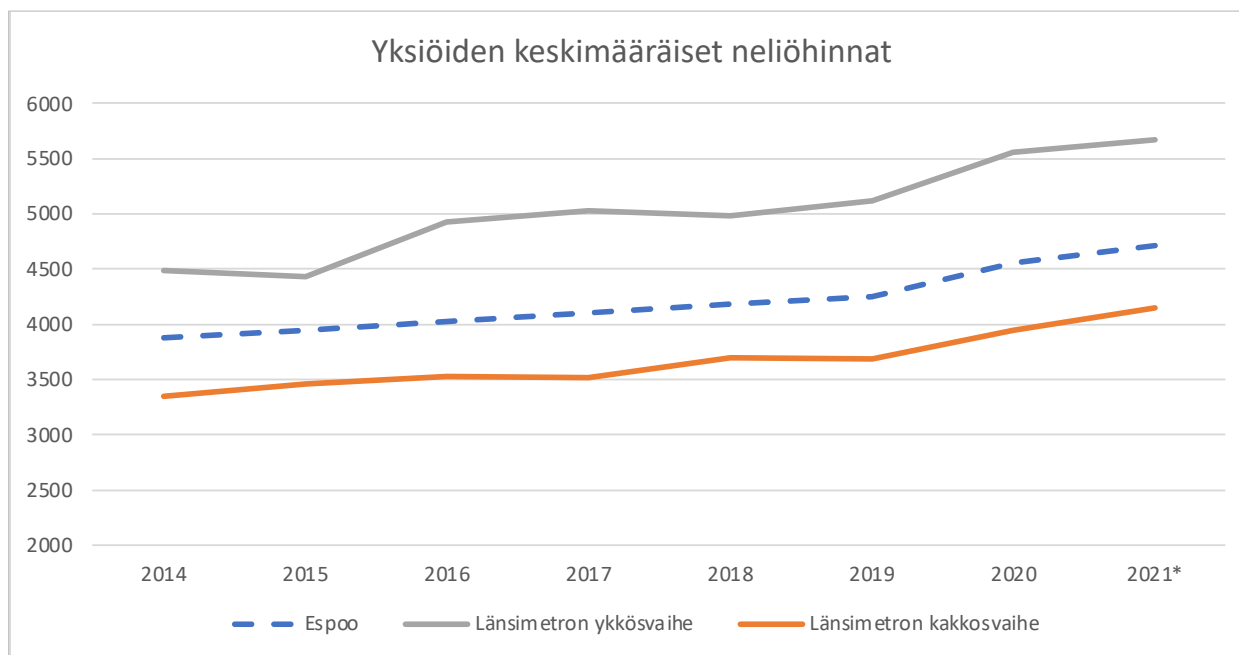
Ykkösvaihe		Kakkosvaihe	
Postinumero	%-muutos	Postinumero	%-muutos
02100 Tapiola	41,6 %	02260 Kaitaa	33,1 %
02150 Otaniemi	37,6 %	02360 Soukka	23,8 %
02200 Niittykumpu	31,1 %	02320 Espoonlahti	11,2 %
02230 Matinkylä	26,8 %		
Keskiarvo	34,3 %	Keskiarvo	22,7 %

Seuraavaksi kerrostaloasuntojen neliöhintojen keskimääräistä kehitystä tarkastellaan postinumeroitain huoneluvun mukaan. Samalla asuntojen neliöhintojen kehitystä tarkastellaan myös rakennusvuoden mukaan saatavilla olevien tietojen avulla. Viimeisenä tarkastellaan erikseen neliöhintojen kehitystä rivitaloasuntojen osalta.

6.1.1 Yksiöiden hintakehitys

Tässä kappaleessa tutkitaan postinumeroitain yksiöiden kehitystä. Vanhojen osakeasuntojen tarkastelua ja vertailua hankaloittaa se, ettei kaikilta alueilta ole saatavilla hintatietoja ollenkaan. Lisäksi tässä kappaleessa on tarkoitus tarkastella neliöhintoja myös alueiden asuntojen rakennusvuosien mukaan ja tätäkin hankaloittaa se, että tiedoissa on melko paljon puutteita. (Liite 1; Liite 2.) Hintatietojen puuttuminen johtuu siitä, että kauppoja on lukumäärällisesti tehty alle kuusi kappaletta tai ei ollenkaan. Saman syyn vuoksi neliöhinnoissa huoneluvun ja rakennusvuoden mukaan on havaittavissa puutteita.

Myös yksiöiden osalla voidaan nähdä suuria eroja eri alueiden välillä sekä neliöhintojen nousua vuosien 2014–2021 välillä. Keskimääräiset kerrostaloasuntojen neliöhinnat nousivat länsimetron kakkosvaiheen alueiden osalta vuoden 2014 neliö hinnasta 3343 euroa vuoden 2021 neliöhintaan 4143 euroa. Länsimetron ykkösvaiheella neliöhinnat nousivat 4489 eurosta 5672 euroon ja Espoossa yleisesti neliöhinnat nousivat 3882 eurosta 4710 euroon. Länsimetron ykkösvaiheen alueiden neliöhinnat ovat yksiöidenkin osalta korkeammat kuin Espoon yleinen taso sekä korkeammat kuin kakkosvaiheen alueilla. (Kuva 4.) Nousua länsimetron kakkosvaiheen alueilla oli 800 euroa, ykkösvaiheella 1183 euroa ja Espoossa keskimääräisesti 828 euroa. Muutos prosentteina kakkosvaiheella oli 23,9 prosenttia, ykkösvaiheella 26,4 prosenttia ja Espoossa 21,3 prosenttia. Länsimetron ykkös- ja kakkosvaiheen alueiden neliöhintojen kehitys on siis ollut Espoon kehitystä suurempaa. (Liite 1.)



Kuva 4. Yksiöiden keskimääräiset neliöhinnat länsimetron ykkös- ja kakkosvaiheen alueilla sekä Espoossa vuosina 2014–2021 (tilastokeskus 2022)

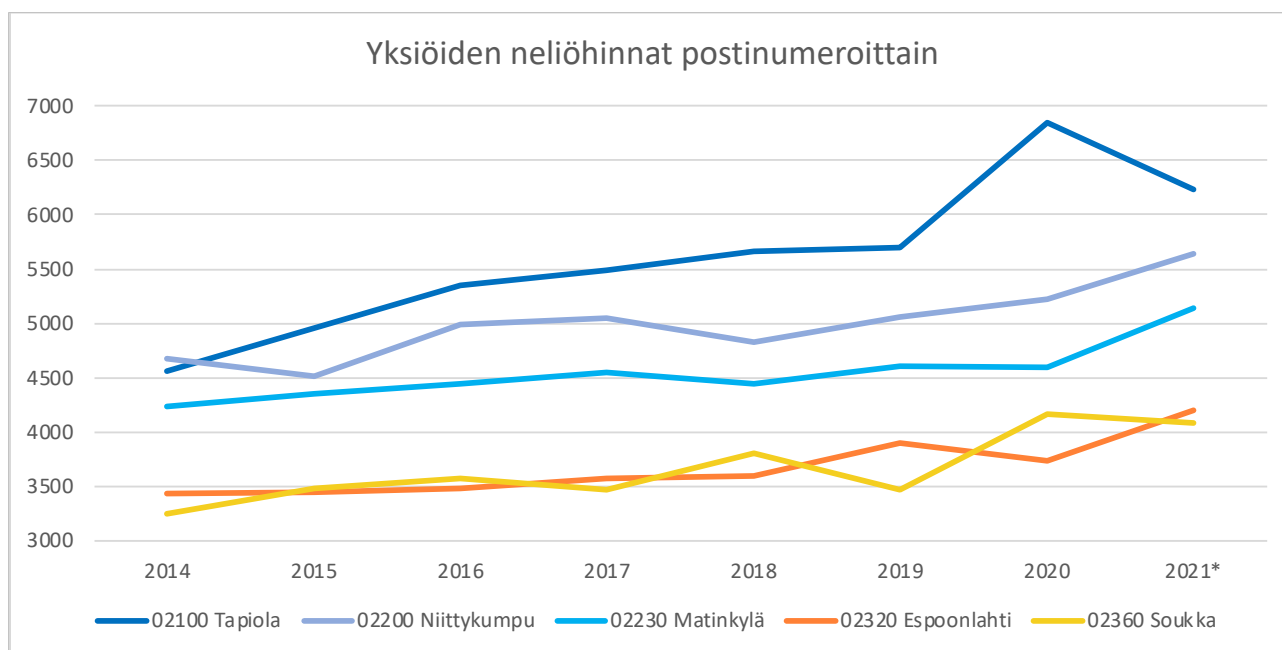
Yksiöiden alueen neliöhintoja voidaan myös tarkastella järjestämällä alueet halvimmasta kalleimpaan sekä vuoden 2014 osalta että vuoden 2021 osalta. Taulukosta 3 nähdään, että ykkösvaiheen alueet Tapiola ja Niittykumpu ovat olleet molempina vuosina kalleimpia alueita keskimääräisiltä neliöhinnoiltaan. Yksiöidenkin osalta länsimetron ykkösvaiheen alueella sijaitsevat alueet ovat neliöhinnoiltaan olleet kalliimpia kuin kakkosvaiheen alueet. Kakkosvaiheen alueista keskimääräiset neliöhinnat olivat saatavilla vain Espoonlahden ja Soukan osalta, ja järjestys näiden kohdalla pysyi samana molempina vuosina eli Espoonlahden keskimääräiset neliöhinnat olivat Soukkaa kalliimpia. (Taulukko 3.)

Neliöhintojen keskiarvo ykkösvaiheen alueilla vuonna 2014 oli 4489 euroa ja kakkosvaiheen keskiarvo oli 3343 euroa. Vuonna 2021 ykkösvaiheen neliöhintojen keskiarvo oli 5672 euroa ja kakkosvaiheen alueiden 4143 euroa. Neliöhintojen keskiarvoissa muutosta ykkösvaiheen osalta oli 1183 euroa eli 26,4 prosenttia ja kakkosvaiheen osalta 800 euroa eli 23,9 prosenttia. Espoon yleinen hintakehitys yksiöiden osalta oli 21,3 prosenttia eli neliöhintojen kehitys ykkös- ja kakkosvaiheen osalta oli Espoon kehitystä suurempaa. Ykkösvaiheella kalleimman ja halvimman neliöhinnan välinen erotus vuonna 2014 oli 436 euroa ja vuonna 2021 ero oli 1084 euroa. Kakkosvaiheella erotus vuonna 2014 oli 190 euroa ja vuonna 2021 se oli 124 euroa. Ykkösvaiheen asuntojen osalta neliöhintojen alueelliset erot tarkastelujaksolla kasvoivat ja kakkosvaiheen osalta neliöhinnat alueiden välillä tasaantuivat. (Taulukko 3.)

Taulukko 3. Yksiöiden neliöhinnat postinumeroittain kalleimmasta halvimpaan vuosina 2014 ja 2021 länsimetron ykkös- ja kakkosvaiheen alueilla (tilastokeskus 2022)

2014				2021			
Ykkös vaihe		Kakkosvaihe		Ykkös vaihe		Kakkosvaihe	
Postinumero	Neliöhinta	Postinumero	Neliöhinta	Postinumero	Neliöhinta	Postinumero	Neliöhinta
02200 Niittykumpu	4673	02320 Espoonlahti	3438	02100 Tapiola	6230	02320 Espoonlahti	4205
02100 Tapiola	4556	02360 Soukka	3248	02200 Niittykumpu	5641	02360 Soukka	4081
02230 Matinkylä	4237			02230 Matinkylä	5146		
Keskiarvo	4489	Keskiarvo	3343	Keskiarvo	5672	Keskiarvo	4143

Yksiöiden neliöhintojen kehitystä voidaan tarkastella kuvasta 5, josta ensimmäinen havainto on, että Tapiolan neliöhinnat ovat nousseet muita alueita nopeammin. Etenkin vuosien 2019–2020 välillä Tapiolan neliöhinnoissa on tapahtunut jyrkkä nousu 5701 eurosta 6853 euroon (liite 2). Muilla alueilla vastaavana ajanjaksona neliöhinnat ovat nousseet Tapiolaa maltillisemmin. Toisaalta Tapiolan neliöhinnat ovat laskeneet vuosien 2020–2021 välillä kun muiden alueiden neliöhinnat ovat vastaavasti taas nousseet. Niittykummussa, Matinkylässä ja Espoonlahdessa neliöhintojen kehitys on ollut melko tasaista vuoteen 2020 asti, jolloin neliöhinnat ovat nousseet aiempia vuosia nopeammin. Huomioitavaa on myös se, että Soukassa neliöhinnat ovat vuosittain vuorotellen nousseet ja laskeneet. Espoonlahden ja Soukan neliöhinnat ovat pysytelleet tarkastelujakson aikana melko samoissa neliöhinnoissa ja selvästi muiden tarkasteltujen alueiden neliöhintoja alempana. (Kuva 5.)



Kuva 5. Yksiöiden keskimääräiset neliöhinnat postinumeroittain vuosina 2014–2021

Yksiöiden hintojen kehityksen tarkastelun tueksi on laskettu neliöhintojen prosentuaalinen muutos vuodesta 2014 vuoteen 2021. Taulukosta 4 nähdään, että länsimetron ykkösvaiheen alueella Tapiolassa on ollut suurin neliöhintojen kehitys 36,7 prosenttia. Toiseksi suurin neliöhintojen kehitys on ollut kakkosvaiheen alueella Soukassa 25,6 prosenttia, vaikka Soukassa oli yksiöiden alhaisimmat neliöhinnat vuonna 2014 ja 2021 (taulukko 3). Ykkösvaiheen neliöhintojen keskimääräinen muutosprosentti oli 26,3 prosenttia, kun taas kakkosvaiheella se oli 24 prosenttia. Vaikka ykkösvaiheen alueiden neliöhinnat ovat olleet korkeammat, on neliöhintojen kehitys keskimääräisesti ollut melko tasaista. (Taulukko 4.)

Taulukko 4. Yksiöiden neliöhintojen hintakehitys vuosina 2014–2021 länsimetron ykkös- ja kakkosvaiheen alueilla (tilastokeskus 2022)

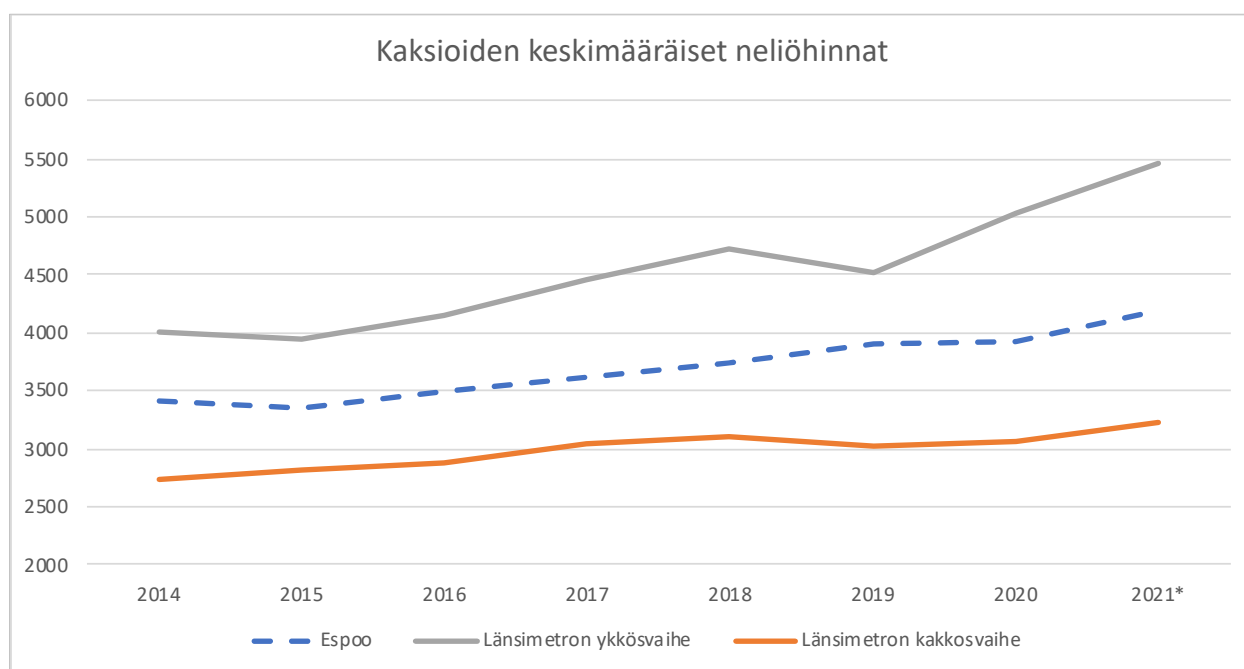
Ykkösvaihe		Kakkosvaihe	
Postinumero	%-muutos	Postinumero	%-muutos
02100 Tapiola	36,7 %	02360 Soukka	25,6 %
02230 Matinkylä	21,5 %	02320 Espoonlahti	22,3 %
02200 Niittykumpu	20,7 %		
Keskiarvo	26,3 %	Keskiarvo	24,0 %

Neliöhintojen kehityksen tarkastelu asunnon rakennusvuoden mukaan on hieman haastavaa, sillä tietoja oli melko vähän saatavilla. Osittain tätä selittää se, ettei kaikilla alueilla ole kaikenikäisiä asuntoja eikä kaikkien rakennusvuosien asunnoista ole tehty yhtäkään kauppaa kyseisellä aikavälillä. Osittain tietojen puutteita selittää myös se, että kauppvoja on tehty alle kuusi kappaletta, jonka vuoksi neliöhintatietoja ei ole saatavilla. Yksiöiden osalta voidaan kuitenkin havaita, että Tapiolassa vuosina 1950–1959 rakennettujen asuntojen neliöhinnat nousivat 27,8 prosenttia, joka on kuitenkin alle Tapiolan yksiöiden keskimääräisen hintakehityksen 36,7 prosenttia. Matinkylässä taas vuonna 1970–1979 rakennettujen yksiöiden neliöhinnat nousivat 15 prosenttia, kun taas vuonna 1980–1989 rakennettujen yksiöiden neliöhinnat nousivat 31 prosenttia, joka oli yli Matinkylän yksiöiden keskimääräisen hintakehityksen. (Liite 2.)

6.1.2 Kaksiöiden hintakehitys

Niin kuin yksiöidenkin kohdalla, myös kaksiöiden osalta voidaan nähdä suuret hintavaihtelut eri alueiden välillä sekä tarkastelujakson aikana tapahtunut arvonnousu. Länsimetron kakkosvaiheen sekä Espoon neliöhintojen kehitys näyttää tasoittuneen, mutta ykkösvaiheen neliöhintojen kehitys näyttää kiihtyneen vuodesta 2019 alkaen. Huomioitavaa on myös se, että etenkin ykkösvaiheella neliöhinnat ovat hieman laskeneet vuosien 2018–2019 aikana, mutta tämän jälkeen hinnat ovat jatkaneet kasvua. Kaksiöidenkin osalta voidaan nähdä, että ykkösvaiheen alueilla keskimääräiset neliöhinnat ovat Espoon yleisiä neliöhintoja korkeammat, kun taas kakkosvaiheen alueiden

neliöhinnat ovat Espoon keskimääräistä tasoa alhaisemmat. Länsimetron ykkösvaiheen asunnot nousivat vuoden 2014 keskimääräisestä neliö hinnasta 4008 euroa vuoden 2021 neliöhintaan 5461 euroon. Espoon neliöhinnat nousivat vastaavalla aikavälillä 3409 eurosta 4185 euroon ja länsimetron kakkosvaiheen alueilla neliöhinnat nousivat 2727 eurosta 3223 euroon. Muutos ykkösvaiheella oli 1453 euroa, Espoossa 776 euroa ja kakkosvaiheella 496 euroa. Neliöhintojen kehitys ykkösvaiheella oli 36,3 prosenttia, Espoossa 22,7 prosenttia ja kakkosvaiheella 18,2 prosenttia. Kakkosvaiheen alueiden neliöhintojen kehitys on siis jäänyt myös Espoon yleistä kehitystä alhaisemmaksi. (Kuva 6; Liite 1.)



Kuva 6. Kaksioiden keskimääräiset neliöhinnat länsimetron ykkös- ja kakkosvaiheen alueilla sekä Espoossa vuosina 2014–2021 (tilastokeskus 2022)

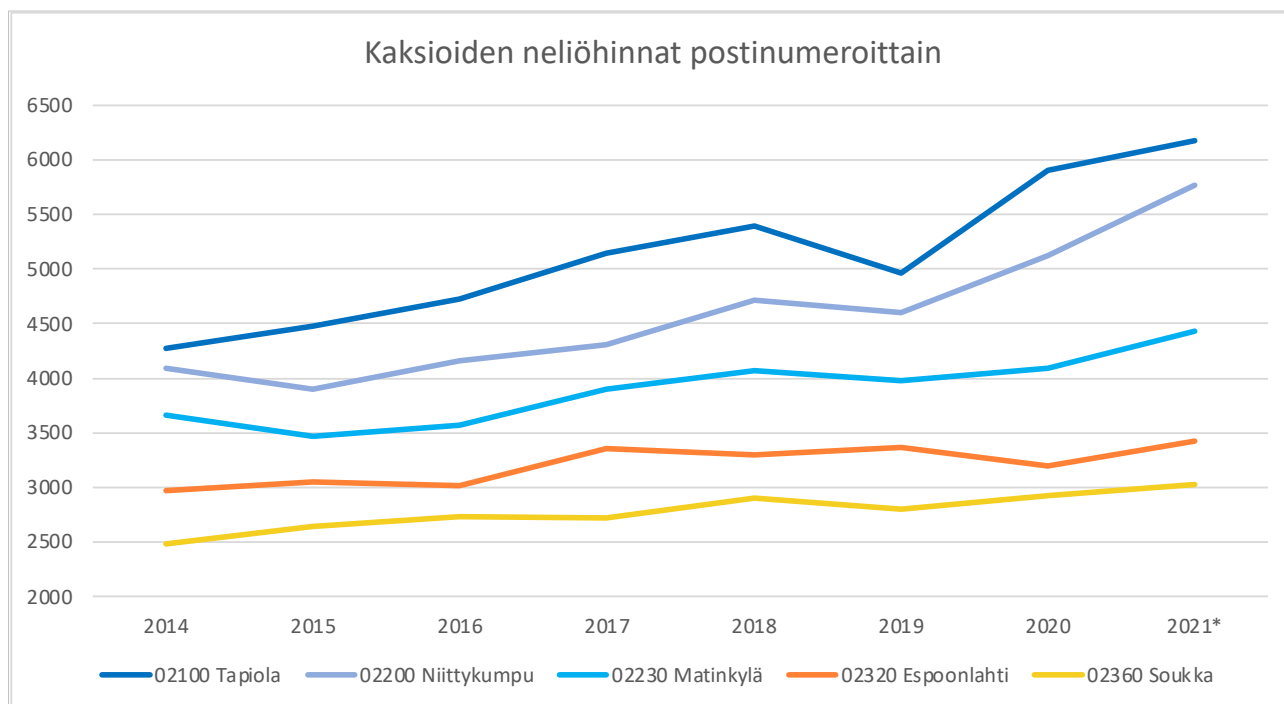
Kaksioiden alueiden neliöhinnat järjestettiin kalleimmasta halvimpaan vuoden 2014 ja 2021 osalta. Sekä ykkös- että kakkosvaiheen osalta voidaan nähdä, että järjestys on pysynyt täysin samana molempien vuosien osalta. Neliöhinnoiltaan kallein alue on ollut molempina vuosina ykkösvaiheen alueelta Tapiola ja kakkosvaiheen alueelta Espoonlahti. Myös kaksioiden osalta länsimetron ykkösvaiheen alueet ovat neliöhinnoiltaan kalliimpia kuin kakkosvaiheen alueet. Ykkösvaiheen alueiden neliöhintojen keskiarvo vuonna 2014 oli 4008 euroa ja vuonna 2021 se oli 5461 euroa. Eroa vuosien välillä oli 1453 euroa eli 36,3 prosenttia. Vastaavasti kakkosvaiheen neliöhintojen keskiarvo vuonna 2014 oli 2727 euroa ja vuonna 2021 se oli 3223 euroa. Eroa näiden välillä oli 496 euroa eli 18,2 prosenttia. Neliöhintojen keskiarvoissa oli melko suuri ero ykkös- ja kakkosvaiheen osalta. (Taulukko 5.)

Ykkösvaiheella kalleimman ja halvimman alueen välinen erotus oli vuonna 2014 617 euroa ja vuonna 2021 erotus oli 1743 euroa. Kakkosvaiheella vuonna 2014 erotus oli 494 euroa ja vuonna 2021 se oli 393 euroa. Ykkösvaiheen alueiden väliset erot lähes kolminkertaistuivat tarkastelujakson aikana ja kakkosvaiheen osalta alueiden välinen ero hieman pieneni. (Taulukko 5.)

Taulukko 5. Kaksioiden neliöhinnat postinumeroittain kalleimmasta halvimpaan vuosina 2014 ja 2021 länsimetron ykkös- ja kakkosvaiheen alueilla (tilastokeskus 2022)

2014				2021			
Ykkösvaihe		Kakkosvaihe		Ykkösvaihe		Kakkosvaihe	
Postinumero	Neliöhinta	Postinumero	Neliöhinta	Postinumero	Neliöhinta	Postinumero	Neliöhinta
02100 Tapiola	4276	02320 Espoonlahti	2974	02100 Tapiola	6178	02320 Espoonlahti	3419
02200 Niittykumpu	4089	02360 Soukka	2480	02200 Niittykumpu	5771	02360 Soukka	3026
02230 Matinkylä	3659			02230 Matinkylä	4435		
Keskiarvo	4008	Keskiarvo	2727	Keskiarvo	5461	Keskiarvo	3223

Kaksioiden neliöhintoja postinumeroittain tarkastelemalla voidaan havaita, että Matinkylän, Espoonlahden ja Soukan neliöhinnat ovat kehittyneet tarkastelujakson aikana melko tasaisesti. Tapiolassa ja Niittykummussa kehitys on ollut muita alueita nopeampaa. Molemmilla alueilla vuosien 2018–2019 välillä neliöhinnat ovat laskeneet ja vuodesta 2019 alkaen neliöhinnat ovat nousseet selvästi muita alueita nopeammin. Vuosien 2019–2021 aikana Tapiolan neliöhinnat ovat nousseet 4958 eurosta 6178 euroon ja Niittykummussa 4603 eurosta 5771 euroon (liite 2) eli neliöhinnat ovat nousseet Tapiolassa kahdessa vuodessa 24,6 prosenttia ja Niittykummussa 25,4 prosenttia. Vastaavasti taas esimerkiksi Soukassa samojen vuosien aikana neliöhinnat ovat kehittyneet 2795 eurosta 3026 euroon eli 8,3 prosenttia. (Kuva 7.)



Kuva 7. Kaksioiden keskimääräiset neliöhinnat postinumeroittain vuosina 2014–2021 (tilastokeskus 2022)

Kaksioiden neliöhintojen kehitystä voidaan tarkastella muutosprosentin avulla vuodesta 2014 vuoteen 2021. Suurin muutosprosentti on ollut ykkösvaiheen alueella Tapiolassa ja se on ollut jopa 44,5 prosenttia. Myös Niittykummussa neliöhinnat ovat kehittyneet hyvin, sillä muutosprosentti on ollut 41,1 prosenttia. Metron kakkosvaiheen alueista Soukassa ovat neliöhinnat kehittyneet parhaiten eli 22 prosenttia. Ykkösvaiheen neliöhintojen keskimääräinen muutosprosentti on ollut 35,6 prosenttia, kun taas kakkosvaiheella keskiarvo on ollut 18,5 prosenttia. Kaksioiden osalta voidaan havaita, että neliöhintojen kehityksessä on melko suuri ero ykkös- ja kakkosvaiheen välillä. (Taulukko 6.)

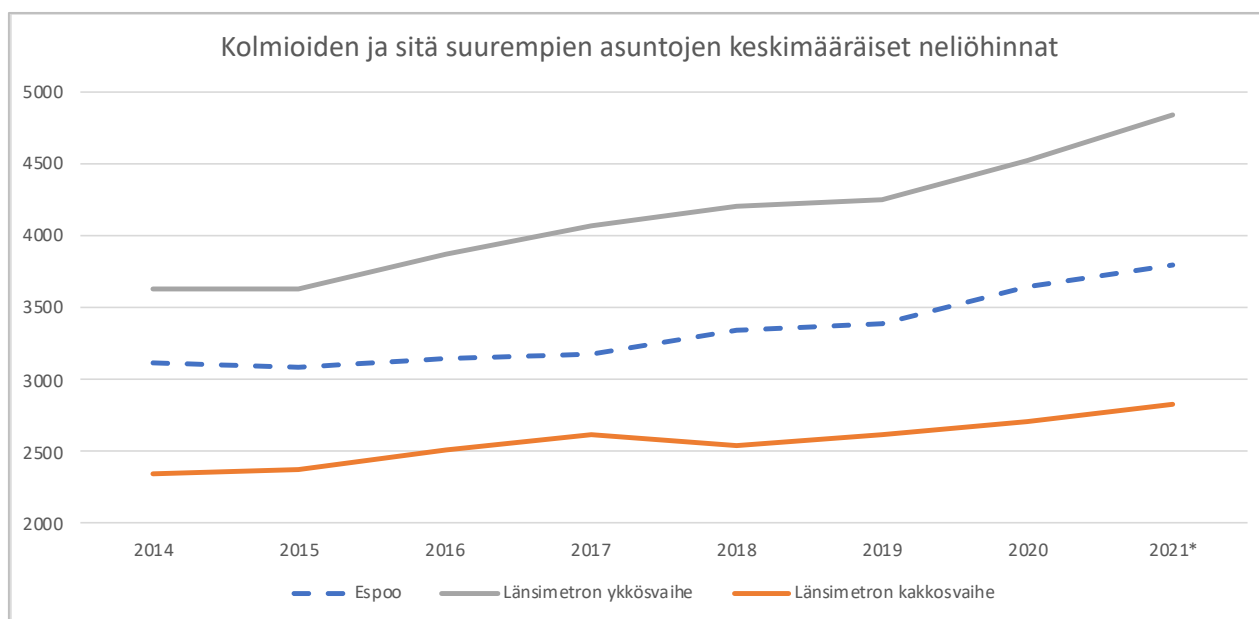
Taulukko 6. Kaksioiden neliöhintojen hintakehitys vuosina 2014–2021 länsimetron ykkös- ja kakkosvaiheen alueilla (tilastokeskus 2022)

Ykkösvaihe		Kakkosvaihe	
Postinumero	%-muutos	Postinumero	%-muutos
02100 Tapiola	44,5 %	02360 Soukka	22,0 %
02200 Niittykumpu	41,1 %	02320 Espoonlahti	15,0 %
02230 Matinkylä	21,2 %		
Keskiarvo	35,6 %	Keskiarvo	18,5 %

Myös kaksioiden osalta neliöhintojen kehitystä voidaan tarkastella vielä asuntojen rakennusvuosien mukaan saatavilla olevista tiedoista. Tapiolassa vuosina 1960–1969 rakennetuissa kaksioissa neliöhinnat ovat nousseet jopa 50,2 prosenttia, vuonna 2014 keskimääräinen neliöhinta on ollut 4055 euroa ja vuonna 2021 se on noussut 6091 euroon. Matinkylässä vuosina 1970–1979 rakennettujen kaksioiden neliöhinnat ovat nousseet 15,7 prosenttia ja Espoonlahdessa samoina rakennusvuosina rakennettujen talojen neliöhinnat ovat nousseet 13,3 prosenttia eli kehitys on ollut melko samaa tasoa. Matinkylässä vuosina 1980–1989 rakennettujen talojen neliöhinnat ovat kehittyneet hieman vähemmän, eli 13,8 prosenttia. Niittykummussa vuosien 2000–2009 välillä rakennettujen asuntojen neliöhinnat ovat nousseet 20,9 prosenttia. (Liite 2.)

6.1.3 Kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen hintakehitys

Kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen osalla voidaan havaita myös alueellisia eroja neliöhinnoissa sekä arvonnousua tarkastellulla aikavälillä. Yhtä suuria muutoksia neliöhinnoissa ei kuitenkaan ole kuin pienemmissä asunnoissa. Länsimetron ykkösvaiheella asuntojen neliöhinnat ovat nousseet vuoden 2014 neliö hinnasta 3632 eurosta vuoden 2021 keskimääräiseen neliöhintaan 4845 euroon. Vastaavalla aikavälillä Espoossa neliöhinnat ovat nousseet 3112 eurosta 3805 euroon ja länsimetron kakkosvaiheella neliöhinnat ovat nousseet 2350 eurosta 2834 euroon. Kasvua ykkösvaiheen alueella tapahtui 1213 euroa, Espoossa 693 euroa ja kakkosvaiheella 484 euroa. Kehitys ykkösvaiheella oli siis 33,4 prosenttia, Espoossa 22,3 prosenttia ja kakkosvaiheella 20,6 prosenttia. (Kuva 8; Liite 1.)



Kuva 8. Kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen keskimääräiset neliöhinnat länsimetron ykkös- ja kakkosvaiheen alueilla sekä Espoossa vuosina 2014–2021 (tilastokeskus 2022)

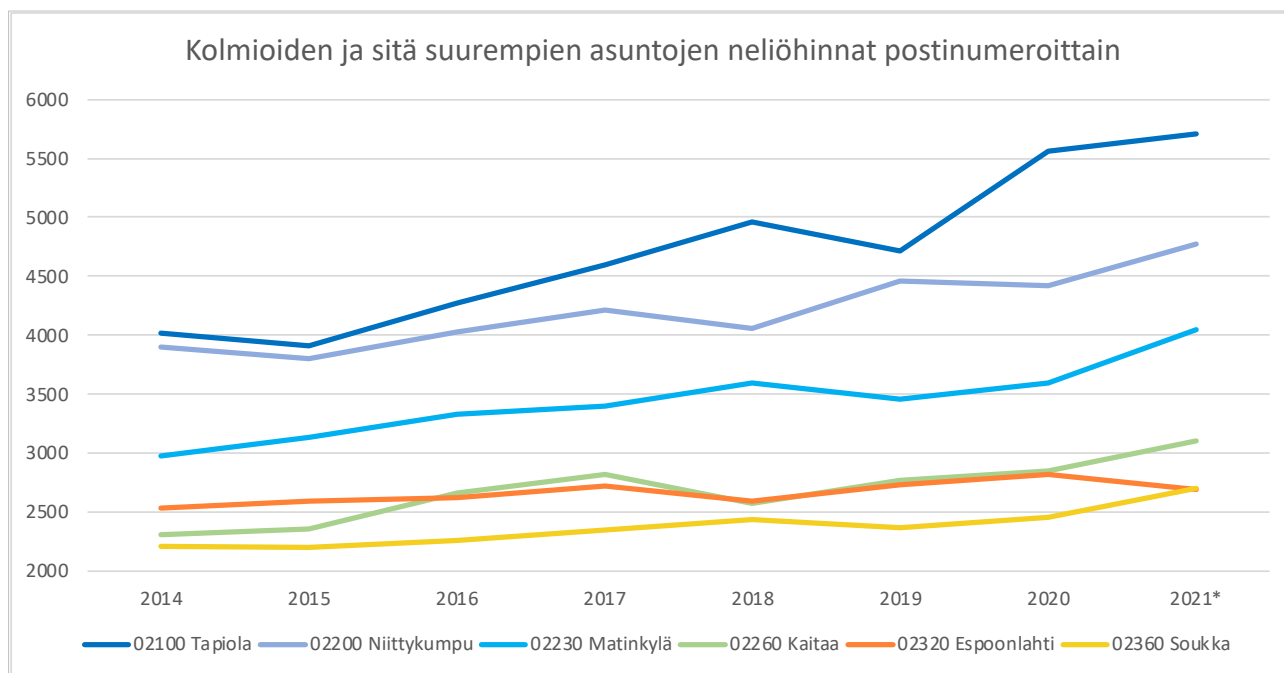
Kolmioiden ja sitä isompien asuntojen neliöhintoja voidaan tarkastella järjestämällä ne neliöhinnan mukaan kalleimmasta halvimpaan sekä vuoden 2014 osalta että vuoden 2021 osalta. Ykkösvaiheen osalta voidaan havaita, että Tapiolassa on molempina vuosina ollut kalleimmat neliöhinnat ja alueiden järjestys on muutenkin pysynyt samana. Kakkosvaiheen osalta vuonna 2014 Espoonlahdessa on ollut kalleimmat neliöhinnat, mutta 2021 Espoonlahdessa on taas ollut edullisimmat neliöhinnat ja Kaitaalla on ollut kalleimmat neliöhinnat. (Taulukko 7.)

Ykkösvaiheen neliöhintojen keskiarvo on vuonna 2014 ollut 3632 euroa ja vuonna 2021 taas 4845 euroa. Vuosien aikana tapahtunut kehitys on ollut 1213 euroa eli 33,4 prosenttia. Kakkosvaiheen alueiden neliöhintojen keskiarvo vuonna 2014 oli 2350 euroa ja vuonna 2021 se oli 2834 euroa. Kehitys siis vuosien välillä oli 484 euroa eli 20,6 prosenttia. Ykkösvaiheella vuonna 2014 kalleimman ja halvimman alueen välinen erotus oli 1033 euroa ja vuonna 2021 se oli 1662 euroa. Kakkosvaiheella ero kalleimman ja halvimman alueen välillä vuonna 2014 oli 331 euroa ja vuonna 2021 se oli 409 euroa. (Taulukko 7.)

Taulukko 7. Kolmioiden ja suurempien asuntojen neliöhinnat postinumeroitain kalleimmasta halvimpaan vuosina 2014 ja 2021 länsimetron ykkös- ja kakkosvaiheen alueilla (tilastokeskus 2022)

2014				2021			
Ykkösvaihe		Kakkosvaihe		Ykkösvaihe		Kakkosvaihe	
Postinumero	Neliöhinta	Postinumero	Neliöhinta	Postinumero	Neliöhinta	Postinumero	Neliöhinta
02100 Tapiola	4013	02320 Espoonlahti	2537	02100 Tapiola	5709	02260 Kaitaa	3104
02200 Niittykumpu	3904	02260 Kaitaa	2306	02200 Niittykumpu	4778	02360 Soukka	2702
02230 Matinkylä	2980	02360 Soukka	2206	02230 Matinkylä	4047	02320 Espoonlahti	2695
Keskiarvo	3632	Keskiarvo	2350	Keskiarvo	4845	Keskiarvo	2834

Tarkastelemalla neliöhintojen kehitystä postinumeroitain, voidaan havaita, että Tapiolan neliöhinnat ovat nousseet vuosien 2014–2021 aikana muita alueita nopeammin. Vielä vuonna 2014 Tapiolan ja Niittykummun neliöhinnat ovat olleet melko lähellä toisiaan, kun Tapiolan neliöhinnat ovat olleet 4013 euroa ja Niittykummun 3904 euroa. Vuodesta 2015 Tapiolan ja Niittykummun neliöhintojen ero on alkanut kasvamaan ja vuonna 2021 Tapiolan neliöhinnat ovat olleet 5709 euroa ja Niittykummun 4778 euroa. Länsimetron toisen vaiheen alueista vuonna 2014 Espoonlahdessa on ollut Kaitaata sekä Soukkaa kalliimmat neliöhinnat. Kaitaan neliöhinnat ovat nousseet Espoonlahden tasolle vuonna 2016. Espoonlahden neliöhinnat ovat laskeneet vuodesta 2020, kun taas Kaitaan ja Soukan neliöhinnat ovat nousseet. Mielenkiintoista on myös havaita, että vuosien 2017–2018 välillä Niittykummun, Kaitaan ja Espoonlahden neliöhinnat ovat laskeneet hetkellisesti, kun taas vastaavana aikana Tapiolan, Matinkylän ja Soukan neliöhinnat ovat nousseet. (Kuva 9; Liite 2.)



Kuva 9. Kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen neliöhinnat postinumeroittain vuosina 2014–2021 (tilastokeskus 2022)

Kolmioiden ja suurempien asuntojen neliöhintojen kehitystä tarkkaillaan vuoden 2014 ja vuoden 2021 välillä tapahtuneen neliöhintojen kehitystä kuvaavan muutosprosentin avulla. Suurin neliöhintojen kehitys on tapahtunut länsimetron ykkösvaiheen alueella Tapiolassa, jossa neliöhinnat ovat kasvaneet keskimäärin 42,3 prosenttia ja länsimetron kakkosvaiheen alueella Kaitaalla, jossa neliöhinnat ovat kasvaneet keskimäärin 34,6 prosenttia. Huomioitavaa on myös se, että Espoonlahdessa neliöhinnat ovat kehittyneet huomattavasti muita alueita huonommin, vain 6,2 prosenttia. Ykkösvaiheen alueiden keskimääräinen muutosprosentti on ollut 33,5 prosenttia ja kakkosvaiheella taas 21,1 prosenttia, johon vaikuttaa osaltaan Espoonlahden neliöhintojen heikko kehitys. (Taulukko 8.)

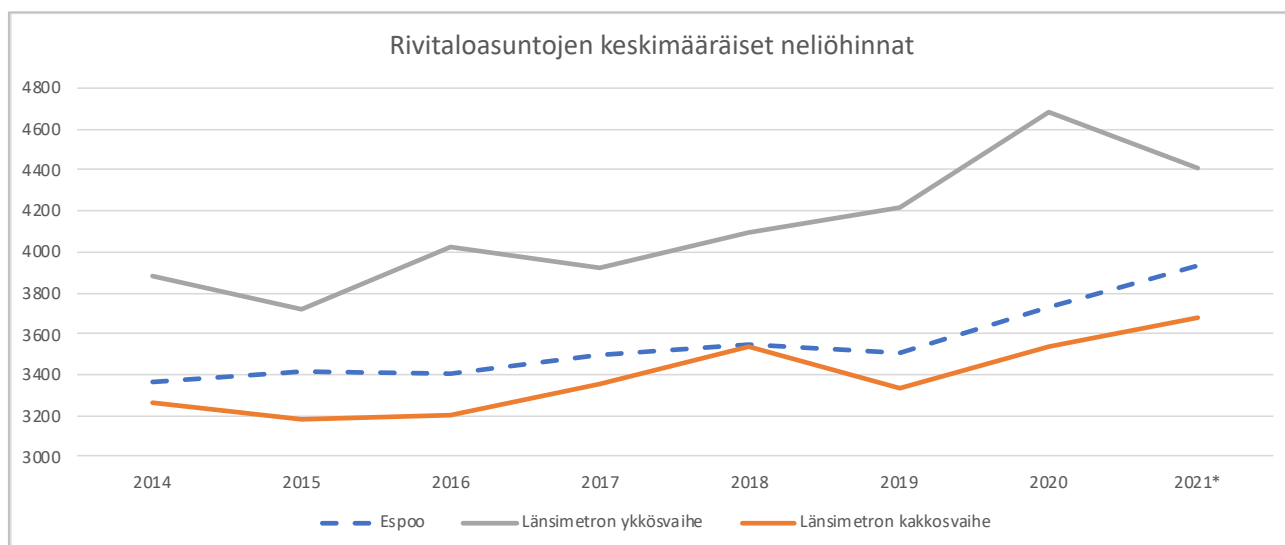
Taulukko 8. Kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen neliöhintojen hintakehitys vuosina 2014–2021 länsimetron ykkös- ja kakkosvaiheen alueilla (tilastokeskus 2022)

Ykkösvaihe		Kakkosvaihe	
Postinumero	%-muutos	Postinumero	%-muutos
02100 Tapiola	42,3 %	02260 Kaitaa	34,6 %
02230 Matinkylä	35,8 %	02360 Soukka	22,5 %
02200 Niittykumpu	22,4 %	02320 Espoonlahti	6,2 %
Keskiarvo	33,5 %	Keskiarvo	21,1 %

Kolmioiden ja suurempien asuntojen neliöhintojen kehitystä tarkkaillaan myös rakennusvuoden mukaan. Tapiolassa neliöhinnat ovat kehittyneet merkittävästi eli 45,8 prosenttia asuntojen osalta, jotka on rakennettu vuosien 1960–1969 välillä, kun taas Soukassa samalla aikavälillä rakennettujen asuntojen neliöhinnat ovat kehittyneet 30,1 prosenttia. Molemmilla alueilla kyseisten rakennusvuosien asuntojen neliöhinnat ovat kehittyneet alueen keskivertoa paremmin. Espoonlahdessa vuosien 1970–1979 välillä rakennettujen asuntojen neliöhinnat ovat kehittyneet 10,7 prosenttia ja vuosien 1980–1989 välillä rakennettujen asuntojen neliöhinnat ovat nousseet 12,2 prosenttia. Martinkylässä myös vuosien 1980–1989 välillä rakennettujen asuntojen neliöhinnat ovat nousseet 14,2 prosenttia eli melko samalla tahdilla Espoonlahden kanssa. Niittykummussa vuosien 2000–2009 välillä rakennetut asunnot ovat kehittyneet neliöhinnoiltaan 20,9 prosenttia. (Liite 2.)

6.1.4 Rivitaloasuntojen hintakehitys

Tässä kappaleessa tarkastellaan vielä rivitaloasuntojen keskimääräisten neliöhintojen kehitystä. Samoin kuin kerrostaloasuntojen kohdalla, länsimetron ykkösvaiheen alueella sijaitsevien rivitaloasuntojen neliöhinnat ovat Espoon keskimääräisiä neliöhintoja korkeammat. Länsimetron kakkosvaiheen alueen asuntojen neliöhinnat jäävät taas Espoon keskimääräisiä neliöhintoja alhaisemmiksi. Rivitaloasuntojen osalta hinnoissa on tapahtunut muutoksia eli nousuja ja laskuja kerrostaloasuntoja enemmän. Huomioitava on myös se, että länsimetron kakkosvaiheen alueiden neliöhinnat ovat nousseet tasaisesti vuodesta 2019 alkaen, mutta ykkösvaiheen alueiden neliöhinnat ovat laskeneet vuodesta 2020 alkaen. Länsimetron ykkösvaiheen alueiden rivitaloasuntojen neliöhinnat ovat nousseet vuoden 2014 keskimääräisestä neliö hinnasta 3883 eurosta vuoden 2021 neliöhintaan 4414 euroon. Espoossa vastaavalla aikavälillä neliöhinnat ovat nousseet 3370 eurosta 3933 euroon ja kakkosvaiheen alueiden neliöhinnat ovat nousseet 3262 eurosta 3679 euroon. Euromääräinen muutos ykkösvaiheella on ollut 531 euroa, Espoossa 563 euroa ja kakkosvaiheella 417 euroa. Neliöhintojen kehitys on ollut ykkösvaiheella 13,7 prosenttia, Espoossa keskimääräisesti 16,7 prosenttia ja kakkosvaiheella 12,8 prosenttia. Huomattavaa on, että rivitaloasuntojen neliöhinnat ovat kehittyneet ykkös- ja kakkosvaiheilla Espoon yleistä kehitystä maltillisemmin. Rivitaloasuntojen neliöhintojen kehitys on myös ollut kerrostaloasuntoja maltillisempaa. (Kuva 10; Liite 1.)



Kuva 10. Rivitaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat länsimetron ykkös- ja kakkosvaiheen alueilla sekä Espoossa vuosina 2014–2021 (tilastokeskus 2022)

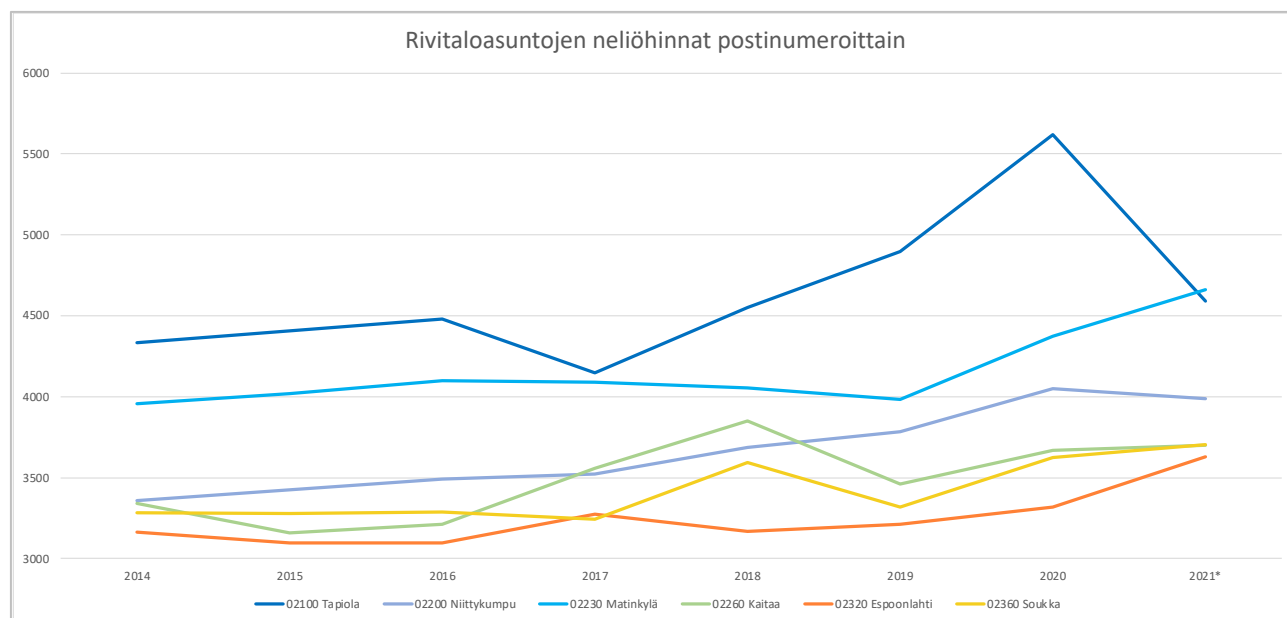
Rivitaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat on järjestetty alueiden mukaisesti järjestykseen kalleimmasta halvimpaan vuoden 2014 ja vuoden 2021 osalta. Kuten kerrostaloasuntojen kohdalla oli, myös rivitaloasunnoissa neliöhinnoiltaan länsimetron ykkösvaiheen alueet ovat kalliimpia kuin kakkosvaiheen alueet. Ykkösvaiheen alueista vielä vuonna 2014 Tapiola on ollut keskimääräisten neliöhintojen perusteella kallein alue, mutta vuonna 2021 Matinkylä on mennyt Tapiolan ohi. Vuonna 2014 länsimetron kakkosvaiheen alueista keskimääräisiltä neliöhinnoiltaan kallein alue on ollut Kaiaa, mutta vuonna 2021 se on ollut Soukka, vaikka alueiden keskineliöhinnat ovatkin olleet melko tasaiset. (Taulukko 9.)

Ykkösvaiheen neliöhintojen keskiarvo vuonna 2014 oli 3883 euroa ja vuonna 2021 se oli 4414 euroa. Kasvua tässä oli 531 euroa eli 13,7 prosenttia. Kakkosvaiheen alueiden neliöhintojen keskiarvo vuonna 2014 oli 3262 euroa ja vuonna 2021 taas 3679 euroa. Kasvua kakkosvaiheella oli 417 euroa eli 12,8 prosenttia. Rivitaloasuntojen osalta ykkös- ja kakkosvaiheiden alueiden neliöhintojen kehitys vaikuttaa melko tasaiselta. Ykkösvaiheen ero kalleimman ja halvimman alueen välillä vuonna 2014 oli 975 euroa ja vuonna 2021 se oli 248 euroa. Kakkosvaiheen osalta ero vuonna 2014 oli 176 euroa ja vuonna 2021 se oli 74 euroa. Alueiden väliset erot eivät ole siis kasvaneet tarkastelujakson aikana. (Taulukko 9.)

Taulukko 9. Rivitaloasuntojen neliöhinnat postinumeroittain kalleimmasta halvimpaan vuosina 2014 ja 2021 länsimetron ykkös- ja kakkosvaiheen alueilla (tilastokeskus 2022)

2014				2021			
Ykkös vaihe		Kakkosvaihe		Ykkös vaihe		Kakkosvaihe	
Postinumero	Neliöhinta	Postinumero	Neliöhinta	Postinumero	Neliöhinta	Postinumero	Neliöhinta
02100 Tapiola	4333	02260 Kaitaa	3340	02230 Matinkylä	4662	02360 Soukka	3705
02230 Matinkylä	3959	02360 Soukka	3283	02100 Tapiola	4591	02260 Kaitaa	3700
02200 Niittykumpu	3358	02320 Espoonlahti	3164	02200 Niittykumpu	3988	02320 Espoonlahti	3631
<u>Keskiarvo</u>	<u>3883</u>	<u>Keskiarvo</u>	<u>3262</u>	<u>Keskiarvo</u>	<u>4414</u>	<u>Keskiarvo</u>	<u>3679</u>

Rivitaloasuntojen neliöhintoja postinumeroittain tarkkailtaessa voidaan huomata, että Tapiolan neliöhinnat ovat olleet kaikista postinumeroalueista kalleimmat lähes koko tarkastelujakson ajan. Tapiolan neliöhintojen kehitystä katsottaessa on mielenkiintoista huomata, miten neliöhinnat ovat laskeneet ainoastaan Tapiolassa vuosien 2016–2017 aikana ja tämän jälkeen neliöhinnat ovat nousseet huomattavasti muita alueita nopeammin vuosien 2017–2020 aikana. Huomioitavaa on myös se, että Tapiolan neliöhinnat ovat laskeneet myös vuosien 2020–2021 aikana merkittävästi 5620 eurosta 4591 euroon. Vuonna 2021 kalleimmat neliöhinnat ovat olleet Matinkylässä, jonka neliöhinnat ovat nousseet nopeasti vuodesta 2019 asti. Länsimetron kakkosvaiheen alueilla Kaitaalla ja Soukassa neliöhinnat ovat nousseet enemmän suhteessa muihin alueisiin, Kaitaan osalta vuosien 2016–2018 aikana ja Soukan osalta vuosien 2017–2018 aikana. Molempien neliöhinnoissa on ollut piikki, sillä neliöhinnat ovat laskeneet vuosien 2018–2019 aikana. (Kuva 11; Liite 2.)



Kuva 11. Rivitaloasuntojen neliöhinnat postinumeroittain vuosina 2014–2021 (tilastokeskus 2022)

Rivitaloasuntojen neliöhintojen kehitystä tarkkaillaan vuoden 2014 ja vuoden 2021 välillä tapahtuneen neliöhintojen muutosprosentin avulla. Rivitaloasuntojen muutosprosentteja tarkkailtaessa voidaan huomata, etteivät muutosprosentit ole yhtä isoja kuin kerrostaloasuntojen kohdalla vaan maltillisempia. Keskimääräisissä neliöhinnoissa suurin kehitys on tapahtunut ykkösvaiheen alueen Niittykummussa ja kakkosvaiheen alueen osalta Espoonlahdessa. Huomattavaa tuloksissa on myös se, että Tapiolassa neliöhintojen kehitys on ollut melko pientä, sillä muutosprosentti on vain kuusi prosenttia. Ykkösvaiheen muutosprosenttien keskiarvo on ollut 14,2 prosenttia ja kakkosvaiheella taas 12,8 prosenttia. (Taulukko 10.)

Taulukko 10. Rivitaloasuntojen neliöhintojen hintakehitys vuosina 2014–2021 länsimetron ykkös- ja kakkosvaiheen alueilla (tilastokeskus 2022)

Ykkösvaihe		Kakkosvaihe	
Postinumero	%-muutos	Postinumero	%-muutos
02200 Niittykumpu	18,8 %	02320 Espoonlahti	14,8 %
02230 Matinkylä	17,8 %	02360 Soukka	12,9 %
02100 Tapiola	6,0 %	02260 Kaitaa	10,8 %
Keskiarvo	14,2 %	Keskiarvo	12,8 %

Myös rivitaloasuntojen osalta neliöhintojen kehitystä tarkkaillaan vielä rakennusvuoden mukaan. Niittykummussa vuosien 1970–1979 aikana rakennettujen rivitaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat ovat nousseet 12,5 prosenttia. Niittykummussa vuosien 1980–1989 aikana rakennettujen rivitaloasuntojen neliöhinnat ovat nousseet 11,5 prosenttia, kun taas Espoonlahdessa vastaavina vuosina rakennettujen rivitaloasuntojen neliöhinnat ovat kehittyneet 15,8 prosenttia ja Matinkylässä jopa 32 prosenttia. Sekä Espoonlahdessa että Matinkylässä neliöhinnat kyseisinä rakennusvuosina rakennetuissa rivitaloasunnoissa ovat kehittyneet alueiden keskiarvoa paremmin. Matinkylässä vuosien 1990–1999 aikana rakennettujen rivitaloasuntojen neliöhinnat ovat kehittyneet 10,6 prosenttia eli maltillisemmin kuin aiemmalla vuosikymmenellä rakennetut asunnot. (Liite 2.)

7 Tulokset

Tämä on opinnäytetyön viimeinen luku. Tässä luvussa on tarkoitus käydä läpi tämän tutkimuksen aihetta, tutkimuksesta saatuja tuloksia ja niiden avulla tehtyjä johtopäätöksiä. Lisäksi lopuksi arvioidaan vielä tutkimuksen pätevyyttä ja luotettavuutta sekä pohditaan jatkokehitysideoita. Viimeisenä arvioidaan vielä omaa oppimista sekä koko opinnäytetyöprosessia.

7.1 Johtopäätökset

Tutkimuksen alussa käsiteltiin asuntoa hyödykkeenä, asunnon eri ominaisuuksien vaikutuksia asunnon hintaan sekä muita asuntomarkkinoihin liittyviä piirteitä. Tämän jälkeen tarkasteltiin asuntomarkkinoihin liittyviä kysyntä- ja tarjontatekijöitä, joukkoliikenteen vaikutusta asuntojen hintoihin sekä uusien asemien alueiden kehitystä, sillä metron tulo lisää uusien asemien alueilla asuntojen rakentamista sekä muutoinkin alueiden kehitystä. Työn empiirisessä osassa tutkittiin asuntojen hintakehitystä Länsimetron jatkeen reitin varrella vuosien 2014–2021 aikana. Koko pääkaupunkiseudulla yleisesti asuntojen hinnat ovat nousseet kyseisellä aikavälillä.

Tutkimuksen alussa länsimetron kakkosvaiheen alueiden keskimääräisiä kerrostaloasuntojen neliöhintoja ja niiden kehitystä verrattiin länsimetron ykkös vaiheen alueiden kehitykseen sekä Espoon keskimääräiseen kehitykseen. Näistä korkeimmat neliöhinnat olivat länsimetron ykkös vaiheen alueilla ja kakkosvaiheen alueen neliöhinnat olivat taas näistä kolmesta matalimmat. Kerrostaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat olivat kuitenkin kehittyneet länsimetron ykkös vaiheen osalta 35,1 prosenttia, kakkosvaiheella 22 prosenttia ja Espoossa keskimääräisesti 21,9 prosenttia. Neliöhinnat ykkös vaiheen osalta olivat siis kehittyneet reilusti yli Espoon keskimääräisen neliöhintakehityksen, ja kakkosvaiheella taas neliöhintojen kehitys oli melko samaa tasoa Espoon kanssa, vaikka keskimääräiset neliöhinnat olivatkin kakkosvaiheen alueilla Espoon neliöhintoja edullisemmat. Neliöhinnoissa ja neliöhintojen kehityksessä havaittiin melko suuria alueellisia eroja.

Länsimetron ykkös vaiheen alueiden osalta keskimääräinen neliöhintojen kehitys oli Espoon yleistä kehitystä suurempaa yksiöiden, kaksioden sekä kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen osalta. Kakkosvaiheen alueiden osalta mielenkiintoista oli se, että keskimääräinen neliöhintojen kehitys oli yksiöiden osalta Espoon keskimääräistä kehitystä suurempaa, mutta kaksioden sekä kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen osalta neliöhintojen kehitys jäi hieman Espoon keskimääräistä kehitystä pienemmäksi. Espoonlahdessa yksiöiden neliöhintojen kehitys oli muiden alueiden tasolla, mutta kaksioden sekä etenkin kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen neliöhintakehitys oli muita alueita maltillisempaa. Kaitaan osalta yksiöiden ja kaksioden neliöhintatiedot jäivät suurimmaksi osin saamatta.

Länsimetron kakkosvaiheen yksittäisen postinumeroalueen suurin neliöhintojen kehitys kerrostaloasuntojen osalta vuosien 2014–2021 välillä oli Kaitaalla 34,6 prosenttia kun taas Espoossa keskimääräisesti suurin kehitys oli 22,7 prosenttia. Pienin yksittäisen postinumeroalueen muutosprosentti on taas ollut Espoonlahdessa 6,2 prosenttia ja koko Espoossa se on keskimääräisesti ollut 21,3 prosenttia. Tästä havainnollistuu hyvin se, kuinka eri tavalla länsimetron kakkosvaiheen rakentuminen on vaikuttanut eri alueisiin, vaikka kakkosvaiheen alueilla pääsääntöisesti neliöhinnat ja niiden kehitys on ollut melko tasaista.

Rivitaloasuntojen osalta neliöhinnat olivat kehittyneet Espoossa 16,7 prosenttia, länsimetron ykkös- ja kakkosvaiheella 13,7 prosenttia ja länsimetron kakkosvaiheella 12,8 prosenttia. Länsimetron ykkös- ja kakkosvaiheella rivitaloasuntojen kehitys oli siis Espoon keskimääräistä kehitystä maltillisempaa. Rivitaloasunnoissa neliöhintojen kehitys metron reitin varrella ei ollut yhtä suurta kuin kerrostalojen kohdalla. Ykkös- ja kakkosvaiheiden alueelliset erot neliöhinnoissa ja niiden kehityksessä eivät olleet myöskään yhtä suuria rivitaloasunnoissa kuin kerrostaloasuntojen kanssa. Rivitalojen osalta neliöhintatiedot rakennusvuosittain olivat pääosin ennen 2000-luvulla rakennetuista rivitaloasunnoista, joka voi osaltaan vaikuttaa siihen, että sekä ykkös- ja kakkosvaiheen alueiden neliöhintojen kehitys jäi Espoon keskimääräistä kehitystä maltillisemmaksi.

Huomioitavaa tutkimustuloksissa oli se, että länsimetron kakkosvaiheella alueiden väliset erot neliöhinnoissa tarkastelujakson aikana pääsääntöisesti pienentyivät, kun taas länsimetron ykkös- ja kakkosvaiheella alueiden väliset erot kasvoivat. Kakkosvaiheella neliöhinnoiltaan kalleimman ja halvimman alueen välinen ero oli suurempi vuonna 2014 kuin vuonna 2021. Ykkös- ja kakkosvaiheella taas oli päinvastainen tilanne, vuonna 2014 kalleimman ja halvimman alueen neliöhintojen välinen ero tuplaantui vuoteen 2021 lähes kaikkien huonelukujen osalta. Rivitaloasuntojen osalta taas molemmissa alueiden väliset erot pienenevät vuodesta 2014 vuoteen 2021. Länsimetron kakkosvaiheen alueiden neliöhinnoissa ei ole havaittavissa merkittäviä eroja alueiden osalta eli neliöhinnat olivat melko lähellä toisiaan. Tähän osaltaan vaikuttaa se, että kakkosvaiheen alueilla ei ole merkittäviä eroja esimerkiksi uudisrakentamisen tai palveluiden osalta ja kaikille alueille on tulossa uudisrakentamista sekä uusia palveluita metron tulon myötä.

Huomioitavaa myös oli se, että kakkosvaiheen alueiden osalta neliöhinnoiltaan kalleimman ja halvimman asunnon välinen ero kasvoi ainoastaan kolmioiden ja sitä suurempien kerrostaloasuntojen osalta vuodesta 2014 vuoteen 2021. Kakkosvaiheen osalta neliöhintojen kehitys oli muiden huonelukujen osalta melko tasaista, mutta kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen kohdalla ero oli melko huomattava. Kaitaalla neliöhinnat kasvoivat vuodesta 2014 vuoteen 2021 noin 34,6 prosenttia, kun taas Espoonlahdessa ainoastaan 6,2 prosenttia. Tämän perusteella voidaan todeta, ettei länsimetron kakkosvaiheen rakennus ole myöskään vaikuttanut kaikkiin alueisiin samalla tavalla.

Kerrostaloasuntojen osalta ykkös- ja kakkosvaiheen neliöhinnoissa oli melko huomattaviakin eroja, mutta rivitaloasuntojen osalta erot olivat hieman pienemmät. Tätä selittää osin se, että ykkösvaiheella uudempia kerrostaloasuntoja on enemmän kuin kakkosvaiheen alueilla, joka nostaa alueiden keskimääräisiä neliöhintoja ja vaikuttaa myös neliöhintojen kehitykseen.

Rakennusvuosien osalta tutkimusta hankaloitti se, että tietoja oli melko vähän saatavilla. Saatavilla olevista tiedoista havaittiin se, että neliöhinnat olivat kehittyneet hyvin vanhemmissa asunnoissa. Vuosien 1950–1989 välillä rakennettujen kerrostalojen neliöhinnat olivat nousseet lähes saman verran kuin alueellinen keskiarvo oli ja joissain tapauksissa neliöhinnat olivat kehittyneet jopa paremmin kuin alueen keskimääräinen kehitys oli. Myös rivitaloasuntojen saatavilla olevista tiedoista havaittiin samaa, vanhojen rivitaloasuntojen neliöhintojen kehitys oli lähellä alueen keskiarvoa tai sen yli. Pääsääntöisesti asuntojen hinnat alenevatkin 50–60 vuoden ikään saakka, jonka jälkeen hinnat taas kohoavat otettaessa huomioon asunnon sijainnin sekä asuinalueen vaikutukset. Lisäksi tähän osaltaan vaikuttaa myös se, että osa alueista koostuu lähinnä vanhemmista asuinrakennuksista, joten asuntokaupat luonnollisesti keskittyvät vain niihin.

Pääkaupunkiseudulla pääsääntöisesti julkisen liikenteen kulkuyhteydet ovat toimivia, joten pelkästään niiden kehitys ei tuo välttämättä merkittäviä muutoksia asuntojen neliöhintoihin. Neliöhintojen voidaan olettaa nousevan metron tulon myötä, joka vaikuttaa positiivisesti saavutettavuuteen asemien lähistöllä sijaitsevilla alueilla. Kuitenkin neliöhintojen positiiviseen kehitykseen vaikuttaa myös saavutettavuuden myötä tapahtuva kaupungin tiivistyminen sekä kehittäminen esimerkiksi uusien palveluiden sekä uudisasuntojen myötä. Tästä syystä neliöhintojen kehitykseen vaikuttaa julkisen liikenteen kehityksen lisäksi myös alueen muu kehitys.

Länsimetron ykkös- ja kakkosvaiheen alueiden neliöhintojen sekä niiden kehityksen eroa selittää osaltaan se, että länsimetron ykkösosa on liikennöinyt jo vuodesta 2017 ja suurimmaksi osaksi ykkösosavaiheen alueita on jo kehitetty useita vuosia palveluiden sekä uusien asuntojen osalta. Pelkästään länsimetro ei ole ainoa neliöhintoja kohottava tekijä. Esimerkiksi Tapiolassa, jossa neliöhinnat olivat kehittyneet melkein kaikissa kohdissa eniten, on muutoinkin hyvät liikenneyhteydet sekä hyvät palvelut, etenkin kauppakeskus Ainoan ansiosta, sekä paljon uudisrakennuksia, jotka nostavat myös osaltaan asuntojen neliöhintoja. Myös Niittykumpuun ja Matinkylään on rakennettu uusia asuintaloja ja Matinkylästä on muutoinkin hyvät liikenneyhteydet sekä hyvät palvelut. Asunnon ympäristö sekä ympäristössä sijaitsevat palvelut ovat tärkeitä tekijöitä, jotka kohottavat asuntojen neliöhintoja. Lisäksi uudet asunnot ovat pääsääntöisesti parempilaatuisia sekä hintatasoltaan kalliimpia kuin vanhempi asuntokanta ja tämän vuoksi nostavat myös alueiden neliöhintoja.

Niin kuin aiemmin kakkosvaiheen alueiden kehitystä käsiteltäessä havaittiin, kakkosvaiheen alueiden kehitys on muutamalla alueella vasta äskettäin käynnistynyt ja joillakin alueilla se on vasta

alkamassa. Kakkosvaiheen alueilla uudisrakentamista ei vielä ole samassa mittakaavassa ykkös-vaiheen alueiden kanssa eikä palvelutkaan ole vielä samalla tasolla, joka näkyy myös osaltaan kakkosvaiheen neliöhinnoinnissa sekä niiden kehityksessä. Metro on myös vasta hiljattain aloittanut kakkosvaiheella liikennöinnin. Neliöhinnat tulevat siis luultavasti kehittymään myös kakkosvaiheen alueilla entisestään uudisrakentamisen sekä palveluiden kehittymisen myötä.

Vaikka Finnoosta ei ollutkaan saatavilla neliöhintatietoja eikä se tämän vuoksi ollut tutkimuksessa mukana, on Finnoo ennustettu hyvin kehittyväksi kaupunginosaksi. Finnoon neliöhintojen on ennustettu kaksinkertaistuvan vuoteen 2040 mennessä ja nousevan jopa arvokkaammaksi alueeksi kuin Tapiola. Tämäkin tukee sitä, että pelkkä länsimetron rakentaminen ei nosta alueiden neliöhintoja merkittävästi vaan myös uudisrakentamisella ja palveluilla on suuri merkitys.

Lopputuloksena voisi siis sanoa, että pelkät hyvät julkisen liikenteen yhteydet, eli tässä tapauksessa länsimetron kakkosvaihe, ei yksinään vaikuta merkittävästi asuntojen neliöhintoihin. Asuntomarkkinat sekä asunnon hinnan määrittäminen on moninainen kokonaisuus, johon vaikuttaa julkisen liikenteen kulkuyhteyksien lisäksi lukuisat muut asiat, kuten sijainti, koko, asunnon eri ominaisuudet, asunnon ikä, asunnon ympäristö ja lähellä sijaitsevat palvelut, ostajien mieltymykset sekä asuntomarkkinoilla vallitsevat kysyntä- ja tarjontatekijät. Asunnon hinta muodostuu näiden sekä monien muiden tekijöiden yhteissummasta, eikä pelkästään yhden ominaisuuden vaikutusta pysty juurikaan erottelemaan. Hyvät julkisen liikenteen yhteydet ovat kuitenkin yhtenä tekijänä vaikuttamassa asunnon positiiviseen hintakehitykseen ja on varmasti monelle ostajalle myös ratkaisevassa roolissa asuntoa hankittaessa.

Alueiden todellinen kehitys saattoi kuitenkin osittain jäädä näkymättä, sillä Tilastokeskuksen osatiedoista oli peitetty. Tämä johtuu siitä, että asuntokauppoja oli tehty alueilla hyvin vähän. Asuntokauppojen vähäisellä määrällä on vaikutusta myös alueen keskimääräiseen neliöhintaan, sillä asuntojen kauppahinnoissa voi olla suuriakin eroja, esimerkiksi asuntoon tehdyn remontin ansiosta. Tällä on suurempi vaikutus alueen neliöhintoihin, kuin vastaavasti alueella, jossa on tehty paljon asuntokauppoja.

Tässä tutkimuksessa olisi voitu tarkastella vielä länsimetron kakkosvaiheen asuntokauppojen lukumääriä ja verrata niitä ykkös-vaiheen alueisiin sekä Espoon määriin. Tämän avulla olisi voinut katsoa, olisiko kauppojen lukumäärästä voinut tehdä jotakin uusia johtopäätöksiä. Lisäksi neliöhintoja ja niiden kehitystä olisi voinut vielä verrata esimerkiksi Helsingin kehitykseen tai koko pääkaupunkiseudun kehitykseen. Olisi ollut myös mielenkiintoista tutkia, kuinka paljon eri alueilla on uusia asuntoja ja onko tällä ollut kuinka merkittävä vaikutus neliöhintojen kehitykseen. Mielenkiintoista on kuitenkin nähdä, miten länsimetron kakkosvaiheen alueet kehittyvät vuosien saatossa, koska jokaiselle alueelle oli suunnitteilla paljon uusia asuntoja sekä palveluita.

7.2 Tutkimuksen validiteetti ja reliabiliteetti

Opinnäytetyön onnistumista on tärkeää tarkastella etenkin validiteetin eli pätevyyden sekä reliabiliteetin eli luotettavuuden kautta. Laadullisessa ja onnistuneessa tutkimuksessa tutkimuskysymyksiin saadaan luotettavat vastaukset ja tutkimuksen toteutus on rehellinen sekä puolueeton. Validiteettia eli pätevyyttä arvioidaan tarkastelemalla, onko tutkimuksessa mitattu sitä, mitä oli tarkoituksena selvittää. Tutkimuksessa voi helposti alkaa tutkia vääriä asioita, mikäli sille ei aseteta täsmällisiä tavoitteita. Validiutta on haastavaa tarkastella jälkikäteen. Se tulee varmistaa etukäteen suunnittelemisen sekä tarkasti harkitun tiedonkeruun avulla. Reliabiliteetilla eli luotettavuudella tarkoitetaan tulosten tarkkuutta. Tutkimuksen tulokset eivät voi olla sattumanvaraisia ja tämän vuoksi luotettavalta tutkimukselta vaaditaan sen toistettavuus samoin tuloksin. (Heikkilä 2014, 27–28.)

Opinnäytetyössäni validiteetti on hyvä, sillä opinnäytetyölle on asetettu selkeä tutkimuskysymys, jota opinnäytetyössä myös tutkitaan. Tutkimukselle on myös asetettu selkeä tavoite sekä menetelmä, jolla tietoa kerätään. Tutkimuksen reliabiliteetin voi myös sanoa olevan hyvä tutkimuksessa käytetyn datan sekä erilaisten lähteiden hyödyntämisen ansiosta. Tutkimuksessa käytetty data on jokaisen saatavilla tilastokeskuksen tietokannasta ja tutkittava aineisto on ollut riittävän kattava. Osassa postinumeroista neliöhintatiedot olivat puutteellisia, mutta tämä johtui siitä, että alueilla oli tehty liian vähän asuntokauppoja, jonka vuoksi neliötiedot oli tilastokeskuksen toimesta peitetty. Tilastokeskuksesta saatujen tietojen lisäksi muutkin opinnäytetyössä käytetyt lähteet ovat kaikkien saatavilla, jonka vuoksi tutkimuksen voisi toistaa uudestaan.

7.3 Opinnäytetyöprosessin ja oman oppimisen arviointi

Opinnäytetyöprosessi on ollut kokonaisuudessaan hyvin opettavainen kokemus. Opinnäytetyöprosessi on opettanut suunnitelmallisuutta sekä hallitsemaan laajempaa kokonaisuutta. Prosessin aikana olen myös oppinut lähdekriittisyyttä sekä käyttämään monipuolisesti erilaisia lähteitä, mutta samanaikaisesti prosessi on vaatinut myös sitoutumista sekä paljon aikaa.

Opinnäytetyöprosessin alussa aiheeni ei ollut vielä selvä, mutta mielenkiintoinen aihe löytyi melko nopeasti. Työn tekeminen sujui kokonaisuudessaan melko itsenäisesti. Pyysin muutamaan kertaan ohjaajaltani palautetta työstäni ja sain myös samalla hyödyllisiä vinkkejä työhöni. Aikataulun opinnäytetyön tekemiseen tein kuukausitasoisesti, jonka koin itselleni hyväksi vaihtoehdoksi, koska liian tiukan aikataulun suunnittelemisen ja siinä pysyminen olisi ollut haastavaa. Tein opinnäytetyöni tekemisen ajan samalla myös täysipäiväisesti töitä, joten viikkotasoisesti opinnäytetyön tekemiseen varattu aika oli melko rajallista.

Asuntomarkkinoihin liittyvä aihe oli mielestäni mielenkiintoinen ja hyödyllinen tulevaisuuttakin ajatellen. Aluksi näin suuren kokonaisuuden aloittaminen sekä tilastokeskuksen lukujen

hyödyntäminen oli hieman haastavaa, mutta nopeasti tekemisessä pääsi vauhtiin. Opin itse paljon asuntomarkkinoista sekä julkisen liikenteen vaikutuksista asuntojen hintoihin ja siitä on tulevaisuutta ajatellenkin varmasti hyötyä. Opin myös datan hyödyntämisestä ja laajemman kokonaisuuden tekemisestä sekä hallitsemisesta, joista on varmasti hyötyä myös työelämässä.

Lähteet

A-Insinöörit 2022. Kaupunginosa-analyysi 2022–2040: Uudet asuinalueet haastavat perinteisiä arvoalueita. Luettavissa: <https://www.ains.fi/uutiset/kaupunginosa-analyysi-uudet-asuinalueet-haastavat-perinteisia>. Luettu: 13.11.2022.

Espoon kaupunki 2018. Kivenlahden metrokeskus asemakaava ja asemakaavan muutos. Aluenumero 412500. Luettavissa: <https://static.espoo.fi/cdn/ff/OqZh-A9pM34dX9QrP5gfV2-wyTbGf8Zrrq9bDDYUkJk/1620391611/public/2021-05/Kivenlahden%20metrokeskus%20412500%20kaavaseloistus%20KSL%2028.11.2018%2C%20ei%20saavutettava.pdf>. Luettu: 27.10.2022.

Espoon kaupunki 2021a. Espoonlahden keskus, Lokirinne asemakaavan muutos. Aluenumero 410308. Luettavissa: https://static.espoo.fi/cdn/ff/GfvRTi8opCWQi4YGFBI2ibSSjmYg-gyLtSbm6dHxiNsc/1617790746/public/2021-04/Espoonlahden%20keskus%20%28Lokirinne%29%20410308%20kaavaseloistus%20KSL%2026.4.2021_0.pdf. Luettu: 27.10.2022.

Espoon kaupunki 2021b. Kongsberginpuisto asemakaavan muutos. Aluenumero 410706. Luettavissa: https://static.espoo.fi/cdn/ff/soTHyD5EmvjQGAxXFLtgm6HCc5weXfcFcir8KYM-fimM/1650888593/public/2022-04/410706%20Kongsberginpuisto%20kaavaseloistus%20KSL%2030.3.2022_0.pdf. Luettu: 27.10.2022.

Espoon kaupunki 2021c. Kaitaan metrokeskus asemakaavan muutos. Aluenumero 441415. Luettavissa: <https://static.espoo.fi/cdn/ff/akAsYsW8K3AOTwU6--TR1u06PPs-RuNhD4TFihSPD4fk/1617975934/public/2021-04/Kaitaan%20metrokeskus%20441415%20seloistus%20KV%2025.1.2021.pdf>. Luettu: 27.10.2022.

Espoon kaupunki 2021d. Kivenlahti tiivistyy metroaseman ympärillä – Kiviruukkiin asuinalue ja ainutlaatuinen bio- ja kiertotalouden innovaatiokeskittymä. Luettavissa: <https://www.espoo.fi/fi/uutiset/2021/10/kivenlahti-tiivistyy-metroaseman-ymparilla-kiviruukkiin-asuinalue-ja-ainutlaatuinen-bio-ja>. Luettu: 27.10.2022.

Espoon kaupunki 2021e. Kivenlahdentulli asemakaavanmuutos. Aluenumero 412501. Luettavissa: https://static.espoo.fi/cdn/ff/QLeyat6yCWsYWqbs_dlnx_n9Yck-BVVU6QsbpvLbzbdM/1621519514/public/2021-05/412501%20Kivenlahdentulli%20kaavaseloistus%20liitteet%20KSL%2012.5.2021%20%20ei%20saavutettava.pdf. Luettu: 28.10.2022.

Espoon kaupunki 2022a. Finnoon keskus asemakaava ja asemakaavan muutos. Aluenumero 441501. Luettavissa:

https://static.espoo.fi/cdn/ff/njW6Vlckk3lcY3HIMWVyPvu-pYZ_9FS44RKyDXvh4eol/1652444071/public/2022-05/441501%20Finnoon%20keskus%20kaava-selostus%20KSL%2011.5.2022.pdf. Luettu: 27.10.2022.

Espoon kaupunki 2022b. Hannusranta asemakaavan muutos. Aluenumero 441416. Luettavissa: https://static.espoo.fi/cdn/ff/f_UynOvvEPtqimMo2CPvellwxh5rRXEwI_MY1katerk/1655296349/public/2022-06/441416%20Hannusranta%20kaavaselostus%20kv%2013.6.2022.pdf. Luettu: 27.10.2022.

Espoon kaupunki 2022c. Metro tuo Kaitaalle kaistaleen kaupunkia. Luettavissa: <https://www.espoo.fi/fi/uutiset/2022/10/metro-tuo-kaitaalle-kaistaleen-kaupunkia>. Luettu: 27.10.2022.

Espoon kaupunki 2022d. Soukan ilme päivittyi metrolikenteen alkamisen kynnyksellä. Luettavissa: <https://www.espoo.fi/fi/uutiset/2022/10/soukan-ilme-paivittyi-metrolikenteen-alkamisen-kynnyksella>. Luettu: 27.10.2022.

Espoon kaupunki 2022e. Metro tekee Espoonlahdesta joukkoliikenteen solmukohdan. Luettavissa: <https://www.espoo.fi/fi/uutiset/2022/10/metro-tekee-espoonlahdesta-joukkoliikenteen-solmukohdan>. Luettu: 27.10.2022.

Espoon kaupunki 2022f. Kiviruukin osayleiskaava. Aluenumero 840400. Luettavissa: <https://static.espoo.fi/cdn/ff/sPBmS8j2dOYZbm0m0ciWgl6n17EzR4ksrauZc0hBYOQ/1646307906/public/2022-03/840400%20Kiviruukki%20osayleiskaava%20selostus%20Kv%2028.2.2022.pdf>. Luettu: 27.10.2022.

Espoo s.a.a. Finnoon rakentaminen. Luettavissa: <https://www.espoo.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/finnoo/finnoon-rakentaminen>. Luettu: 26.10.2022.

Espoo s.a.b. Finnoon ainutlaatuinen luonto. Luettavissa: <https://www.espoo.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/finnoo/finnoon-ainutlaatuinen-luonto>. Luettu: 27.10.2022.

Espoo s.a.c. Iivisniementori. Luettavissa: <https://www.espoo.fi/fi/hankkeet/iivisniementori>. Luettu: 27.10.2022.

Euro ja talous 2019a. Uudiskohteiden kaupoissa käytetään yhtä useammin suuria taloyhtiölainoja. Luettavissa: <https://www.eurojatalous.fi/fi/blogit/2019/uudiskohteiden-kaupoissa-kaytetaan-yha-useammin-suuria-taloyhtiolainoja/>. Luettu: 24.10.2022.

Euro ja talous 2019b. Mitkä tekijät ohjaavat asuntojen hintoja ja tuotantoa? Luettavissa: <https://www.eurojatalous.fi/fi/2019/3/mitka-tekijat-ohjaavat-asuntojen-hintoja-ja-tuotantoa/>. Luettu: 12.1.2023.

Euro ja talous 2022. Uudet asuntolainat entistä suurempia – yhä merkittävämpi osa myös aiempaa pidempiä. Luettavissa: <https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/1/uudet-asuntolainat-entista-suurempia-yha-merkittavampi-osa-mynos-aiempaa-pidempia/>. Luettu: 24.10.2022.

Heikkilä, T. 2014. Tilastollinen tutkimus. Edita Publishing Oy. Helsinki.

Helsingin Sanomat 2021. Asuntojen hinnat nousseet jo selvästi: Näin uusi raitiotie muuttaa Helsingin ja Espoon asuntomarkkinoita. Luettavissa: <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000007807575.html>. Luettu: 13.11.2022.

Helsingin Sanomat 2022. Vuoden euribor-korko nousi 2,5 prosenttiin, markkinat odottavat nopean nousun jatkuvan – laskuri näyttää, miten nousu vaikuttaa asumismenoihisi. Luettavissa: <https://www.hs.fi/talous/art-2000009090402.html>. Luettu: 24.10.2022.

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

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

Laakso, S. 2015. Maankäyttö, liikenne ja asuntojen hinnat. HSL. Luettavissa: https://www.hsl.fi/sites/default/files/uploads/mal_tal_vaik_raportti_sl_2015_05_v2.pdf. Luettu: 25.10.2022.

Länsimetro 2012. Länsimetron jatke, hankesuunnitelma Matinkylä-Kivenlahti. Luettavissa: https://www.lansimetro.fi/wp/wp-content/uploads/2017/03/1_matinkyla-kivenlahti_metro-hankesuunnittelu_web.pdf. Luettu: 7.10.2022.

Länsimetro 2022. Näin metro rakentui. Luettavissa: <https://www.lansimetro.fi/uutiset/nain-metro-rakentui/#3c91c0b8>. Luettu: 7.10.2022.

Länsimetro s.a.a. Historia. Luettavissa: <https://www.lansimetro.fi/tietoa-hankkeesta/historia/>. Luettu: 7.10.2022.

Länsimetro s.a.b. Mikä on Länsimetro Oy:n rooli metrolienteessä? Luettavissa: <https://www.lansimetro.fi/ota-yhteytta/usein-kysyttyja-kysymyksia/#3c91c0b8>. Luettu: 7.10.2022.

Länsimetro s.a.c. Talous. Luettavissa: <https://www.lansimetro.fi/tietoa-hankkeesta/talous/#3c91c0b8>. Luettu: 7.10.2022.

Länsimetro s.a.d. Ruoholahti-Matinkylä. Luettavissa: <https://www.lansimetro.fi/tietoa-hankkeesta/talous/ruoholahti-matinkyla/>. Luettu: 7.10.2022.

Länsimetro s.a.e. Matinkylä-Kivenlahti. Luettavissa: <https://www.lansimetro.fi/tietoa-hankkeesta/talous/matinkyla-kivenlahti/>. Luettu: 7.10.2022.

OP Ryhmä s.a. Asuntolainan korko. Luettavissa: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korot-ja-hinnat>. Luettu: 23.10.2022.

Pohjola, M. 2019. Taloustieteen oppikirja. Sanoma Pro Oy. Helsinki.

Rakennuslehti 2018. Länsimetro hilasi asuntojen hintoja merkittävästi ylös – markkinoilla pöhinää jo vuosia. Luettavissa: <https://www.rakennuslehti.fi/2018/01/lansimetro-on-nostanut-asuntohintoja-asemien-lahella-lisavipinaa-markkinoihin-jo-vuosia/>. Luettu: 12.11.2022.

Rive 2018. Miten uudet liikenneyhteydet vaikuttavat asuntojen hintoihin pääkaupunkiseudulla? Luettavissa: <https://rivehomes.com/fi/uutiset/miten-uudet-liikenneyhteydet-vaikuttavat-asuntojen-hintoihin-paakaupunkiseudulla?origin=kodit.io>. Luettu: 13.11.2022.

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

Sijoitusasunnot.com 2018. Asuntosijoittamisen riskit – kuinka varaudut riskeihin ja vältät niitä. Luettavissa: <https://sijoitusasunnot.com/blogi-asuntosijoittaminen/asuntosijoittaminen-riskit/>. Luettu: 22.10.2022.

Suomen Pankki 2022a. Euriborkorot päivittäin. Luettavissa: https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_pv_chrt_fi/. Luettu: 24.10.2022.

Suomen Pankki 2022b. Rahalaitosten tase (lainat ja talletukset) ja korot. Luettavissa: <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/>. Luettu: 24.10.2022.

Suomen Pankki 2022c. Sijoitusrahastojen pääoma kasvoi ennätyksellisesti vuonna 2021. Luettavissa: <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/saastaminen-ja-sijoittaminen/tiedotehistoria/2022/sijoitusrahastojen-paaoma-kasvoi-ennatysellisesti-vuonna-2021/>. Luettu: 26.10.2022.

Tilastokeskus 2022. Vanhojen osakeasuntojen keskihinnat ja kauppojen lukumäärät postinumero-alueittain ja rakennusvuosittain. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokannat.

Verohallinto 2022. Asuntolainan korkovähennys. Luettavissa: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/asuntolainan_korkovahennys/. Luettu: 24.10.2022.

Liitteet

Liite 1. Neliöhinnat postinumeroittain asunnon koon mukaan vuosina 2014–2021

Postinumero	Koko	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*	Kes- kiarvo	Muutos vuodesta 2014
02100 Tapiola	Kerrostalo yksiöt	4556		5346	5485	5660	5701	6853	6230	5690	36,7 %
	Kerrostalo kaksiot	4276	4473	4727	5140	5396	4958	5896	6178	5131	44,5 %
	Kerrostalo kolmiot+	4013	3908	4277	4593	4960	4714	5561	5709	4717	42,3 %
	Kerrostalot yhteensä	4227		4657	4973	5230	4931	5914	5987	5131	41,6 %
	Rivitalot yhteensä	4333		4478	4146	4550	4897	5620	4591	4659	6,0 %
02150 Otaniemi	Kerrostalo yksiöt										
	Kerrostalo kaksiot										
	Kerrostalo kolmiot+		3656				4358			4007	19,2 %*
	Kerrostalot yhteensä		3975	3929	4169	4211		4844	5468	4433	37,6 %*
	Rivitalot yhteensä										
02200 Niittykumpu	Kerrostalo yksiöt	4673	4516	4995	5051	4823	5058	5218	5641	4997	20,7 %
	Kerrostalo kaksiot	4089	3895	4153	4307	4708	4603	5120	5771	4581	41,1 %
	Kerrostalo kolmiot+	3904	3798	4031	4210	4055	4455	4425	4778	4207	22,4 %
	Kerrostalot yhteensä	4101	3935	4154	4315	4414	4566	4853	5376	4464	31,1 %
	Rivitalot yhteensä	3358	3424	3491	3524	3688	3783	4052	3988	3664	18,8 %
02230 Matinkylä	Kerrostalo yksiöt	4237	4348	4449	4545	4449	4604	4598	5146	4547	21,5 %
	Kerrostalo kaksiot	3659	3466	3572	3896	4067	3976	4085	4435	3895	21,2 %
	Kerrostalo kolmiot+	2980	3138	3333	3403	3593	3459	3591	4047	3443	35,8 %
	Kerrostalot yhteensä	3424	3503	3591	3759	3921	3852	3900	4342	3787	26,8 %
	Rivitalot yhteensä	3959	4020	4098	4089	4053	3982	4372	4662	4154	17,8 %
02260 Kaitaa	Kerrostalo yksiöt										
	Kerrostalo kaksiot		2778				2926			2852	5,3 %*
	Kerrostalo kolmiot+	2306	2359	2662	2815	2578	2768	2845	3104	2680	34,6 %
	Kerrostalot yhteensä	2369	2515	2633	3255	2802	2819	2994	3152	2817	33,1 %
	Rivitalot yhteensä	3340	3161	3214	3558	3850	3459	3671	3700	3494	10,8 %
02320 Espoonlahti	Kerrostalo yksiöt	3438	3449	3483	3573	3596	3898	3734	4205	3672	22,3 %
	Kerrostalo kaksiot	2974	3055	3018	3358	3301	3372	3201	3419	3212	15,0 %
	Kerrostalo kolmiot+	2537	2594	2619	2721	2596	2728	2822	2695	2664	6,2 %
	Kerrostalot yhteensä	2826	2924	2883	3049	2957	3082	3110	3142	2997	11,2 %
	Rivitalot yhteensä	3164	3098	3099	3274	3169	3211	3320	3631	3246	14,8 %
02360 Soukka	Kerrostalo yksiöt	3248	3478	3571	3464	3801	3468	4161	4081	3659	25,6 %
	Kerrostalo kaksiot	2480	2643	2730	2720	2899	2795	2930	3026	2778	22,0 %
	Kerrostalo kolmiot+	2206	2196	2262	2343	2434	2363	2460	2702	2371	22,5 %
	Kerrostalot yhteensä	2404	2472	2652	2593	2726	2646	2773	2975	2655	23,8 %
	Rivitalot yhteensä	3283	3280	3289	3245	3595	3319	3626	3705	3418	12,9 %
Espoo	Kerrostalo yksiöt	3882	3939	4023	4106	4180	4253	4553	4710	4206	21,3 %
	Kerrostalo kaksiot	3409	3356	3485	3620	3731	3896	3923	4185	3701	22,7 %

Postinumero	Koko	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*	Kes- kiarvo	Muutos vuodesta 2014
	Kerrostalo kolmiot+	3112	3090	3141	3180	3338	3397	3643	3805	3338	22,3 %
	Kerrostalo yhteensä	3254	3228	3280	3432	3498	3454	3800	3968	3489	21,9 %
	Rivitalot yhteensä	3370	3417	3407	3494	3547	3502	3725	3933	3549	16,7 %
Länsimetron ykkös- vaihe	Kerrostalo yksiöt	4489	4432	4930	5027	4977	5121	5556	5672	5026	26,4 %
(Tapiola, Otaniemi, Niittykumpu ja	Kerrostalo kaksiot	4008	3945	4151	4448	4724	4512	5034	5461	4535	36,3 %
Matinkylä)	Kerrostalo kolmiot+	3632	3625	3880	4069	4203	4247	4526	4845	4128	33,4 %
	Kerrostalo yhteensä	3917	3804	4083	4304	4444	4450	4878	5293	4397	35,1 %
	Rivitalot yhteensä	3883	3722	4022	3920	4097	4221	4681	4414	4120	13,7 %
Länsimetron kak- kosvaihe	Kerrostalo yksiöt	3343	3464	3527	3519	3699	3683	3948	4143	3666	23,9 %
(Kaitaa, Espoon- lahti ja	Kerrostalo kaksiot	2727	2825	2874	3039	3100	3031	3066	3223	2986	18,2 %
Soukka)	Kerrostalo kolmiot+	2350	2383	2514	2626	2536	2620	2709	2834	2571	20,6 %
	Kerrostalo yhteensä	2533	2637	2723	2966	2828	2849	2959	3090	2823	22,0 %
	Rivitalot yhteensä	3262	3180	3201	3359	3538	3330	3539	3679	3386	12,8 %

Kaikilta alueilta ei ollut saatavilla neliöhintoja kaikilta vuosilta, joten prosentuaaliset muutokset las-
kettu näiden alueiden osalta ensimmäisestä ja viimeisimmästä saatavalla olevasta tiedosta ja
nämä merkitty *. Vuosi 2021 merkitty *, koska vuoden 2021 tiedot ovat ennakkotietoja.

Lähde: Tilastokeskus 2022.

Liite 2. Neliöhinnat postinumeroitten sekä rakennusvuosien mukaan vuosina 2014–2021[illegible]

[illegible]

[illegible]

Postinumero	Koko	Rakennusvuosi	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*	Keskiarvo	Muutos vuodesta 2014
		1950–1959										
		1960–1969			3669		4098	4151	4315		4058	
		1970–1979	3239	3336	3174		3534	3226	3286	3798	3370	17,3 %
		1980–1989	3691		3653	3795	3466	3862		4160	3771	12,7 %
		1990–1999										
		2000–2009			4550	4609	4820				4660	
		2010-		4720	5039	5221	5541		5990	6158	5445	
		Rakennusvuodet yhteensä	4101	3935	4154	4315	4414	4566	4853	5376	4464	31,1 %
	Rivitalot yhteensä	-1949										
		1950–1959				4265				5329	4797	
		1960–1969										
		1970–1979	3323	3274	3356		3422	3469	3478	3737	3437	12,5 %
		1980–1989	3299		3488	3413	3641	3551		3679	3512	11,5 %
		1990–1999					3635				3635	
		2000–2009										
		2010-							6356	3879	5118	
		Rakennusvuodet yhteensä	3358	3424	3491	3524	3688	3783	4052	3988	3664	18,8 %
02230 Matinkylä	Kerrostalo yksiöt	-1949										
		1950–1959										
		1960–1969										
		1970–1979	4247	4183	4301	4469			4502	4885	4431	15,0 %
		1980–1989	3685	4215			4337	4413		4829	4296	31,0 %
		1990–1999										
		2000–2009			4449			5071			4760	
		2010-								5746	5746	
		Rakennusvuodet yhteensä	4237	4348	4449	4545	4449	4604	4598	5146	4547	21,5 %
	Kerrostalo kaksiot	-1949										
		1950–1959										
		1960–1969										
		1970–1979	3015		2925	3076		3081	3123	3488	3118	15,7 %
		1980–1989	3030	3150			3419	3138	3554	3447	3290	13,8 %
		1990–1999										
		2000–2009			4661	4750	5263	5137		5473	5057	
		2010-		5488	5381					6192	5687	
		Rakennusvuodet yhteensä	3659	3466	3572	3896	4067	3976	4085	4435	3895	21,2 %
	Kerrostalo kolmiot+	-1949										
		1950–1959										
		1960–1969										
		1970–1979	2587	2637	2847	2758	2880				2742	
		1980–1989	2871	2840	3052		3089	3053		3278	3031	14,2 %

Postinumero	Koko	Rakennusvuosi	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*	Keskiarvo	Muutos vuodesta 2014
		1990–1999										
		2000–2009			4235		4921	4709	5085	5139	4818	
		2010–		4679		5411		5694	5307	6035	5425	
		Rakennusvuodet yhteensä	2980	3138	3333	3403	3593	3459	3591	4047	3443	35,8 %
	Kerrostalot yhteensä	-1949										
		1950–1959										
		1960–1969		3288							3288	
		1970–1979	2983		3061	3176					3073	
		1980–1989	3039	3311	3256	3182	3600	3291	3395	3645	3340	19,9 %
		1990–1999	3785	3451	3666		4049	4289	4655	4316	4030	14,0 %
		2000–2009	4509	4374	4498	4653	5108	5008	5081		4747	
		2010–					5500	5615	5436	6087	5660	
		Rakennusvuodet yhteensä	3424	3503	3591	3759	3921	3852	3900	4342	3787	26,8 %
	Rivitalot yhteensä	-1949										
		1950–1959										
		1960–1969										
		1970–1979						3303			3303	
		1980–1989	3699	3826	4208	3936	4041	3975	4430	4881	4125	32,0 %
		1990–1999	4019	3966	4113		4112	4101	4342	4447	4157	10,6 %
		2000–2009	4312	4425	4227	4166	4351	4674	4883		4434	
		2010–							5942	5483	5713	
		Rakennusvuodet yhteensä	3959	4020	4098	4089	4053	3982	4372	4662	4154	17,8 %
02260 Kaitaa	Kerrostalo yksiöt	-1949										
		1950–1959										
		1960–1969										
		1970–1979										
		1980–1989										
		1990–1999										
		2000–2009										
		2010–										
		Rakennusvuodet yhteensä										
	Kerrostalo kaksiot	-1949										
		1950–1959										
		1960–1969										
		1970–1979										
		1980–1989										
		1990–1999										
		2000–2009										
		2010–										
		Rakennusvuodet yhteensä		2778				2926			2852	

Postinumero	Koko	Rakennusvuosi	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*	Keskiarvo	Muutos vuodesta 2014
	Kerrostalo kolmiot+	-1949										
		1950–1959										
		1960–1969			2406	2716					2561	
		1970–1979										
		1980–1989										
		1990–1999										
		2000–2009										
		2010–										
		Rakennusvuodet yhteensä	2306	2359	2662	2815	2578	2768	2845	3104	2680	34,6 %
	Kerrostalot yhteensä	-1949										
		1950–1959										
		1960–1969		2440	2505					2974	2640	
		1970–1979				3967					3967	
		1980–1989										
		1990–1999										
		2000–2009										
		2010–										
		Rakennusvuodet yhteensä	2369	2515	2633	3255	2802	2819	2994	3152	2817	33,1 %
	Rivitalot yhteensä	-1949										
		1950–1959										
		1960–1969										
		1970–1979										
		1980–1989	3420								3420	
		1990–1999				3753				3614	3684	
		2000–2009										
		2010–										
		Rakennusvuodet yhteensä	3340	3161	3214	3558	3850	3459	3671	3700	3494	10,8 %
02320 Espoonlahti	Kerrostalo yksiöt	-1949										
		1950–1959										
		1960–1969										
		1970–1979	3237		3335				3361		3311	
		1980–1989		4010		4049	4135	4609	4192	4297	4215	
		1990–1999						3969	3892		3931	
		2000–2009										
		2010–										
		Rakennusvuodet yhteensä	3438	3449	3483	3573	3596	3898	3734	4205	3672	22,3 %
	Kerrostalo kaksiöt	-1949										
		1950–1959										
		1960–1969										
		1970–1979	2520	2489	2570	2559			2705	2856	2617	13,3 %

[illegible]

Postinumero	Koko	Rakennusvuosi	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*	Keskiarvo	Muutos vuodesta 2014
		Rakennusvuodet yhteensä	3248	3478	3571	3464	3801	3468	4161	4081	3659	25,6 %
	Kerrostalo kaksiot	-1949										
		1950–1959										
		1960–1969				2836	2906				2871	
		1970–1979			2666	2685	2778		2831	2850	2762	
		1980–1989										
		1990–1999										
		2000–2009										
		2010–										
		Rakennusvuodet yhteensä	2480	2643	2730	2720	2899	2795	2930	3026	2778	22,0 %
	Kerrostalo kolmiot+	-1949										
		1950–1959										
		1960–1969	2056	1953	2061		2201		2385	2674	2222	30,1 %
		1970–1979		2031			2324	2291	2308		2239	
		1980–1989										
		1990–1999										
		2000–2009										
		2010–										
		Rakennusvuodet yhteensä	2206	2196	2262	2343	2434	2363	2460	2702	2371	22,5 %
	Kerrostalot yhteensä	-1949										
		1950–1959										
		1960–1969	2193	2268					2678		2380	
		1970–1979		2335	2642	2540		2538		2887	2588	
		1980–1989	3120	2966			3044		3279		3102	
		1990–1999										
		2000–2009										
		2010–										
		Rakennusvuodet yhteensä	2404	2472	2652	2593	2726	2646	2773	2975	2655	23,8 %
	Rivitalot yhteensä	-1949										
		1950–1959										
		1960–1969										
		1970–1979		2580	2724	2588		2282		3199	2675	
		1980–1989	3226	3086			3393		3378		3271	
		1990–1999		3505							3505	
		2000–2009		3801					3745		3773	
		2010–										
		Rakennusvuodet yhteensä	3283	3280	3289	3245	3595	3319	3626	3705	3418	12,9 %

Lähde: Tilastokeskus 2022.