



## **Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys Uudellamaalla 2019–2023**

Riikka Anttila

Haaga-Helia ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Amk-opinnäytetyö

2024

## Tiivistelmä

<b>Tekijä</b> Riikka Anttila
<b>Tutkinto</b> Tradenomi
<b>Opinnäytetyön nimi</b> Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys Uudellamaalla 2019–2023.
<b>Sivu- ja liitesivumäärä</b> 38 + 6
<p>Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää miten vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat kehittyneet Uudenmaan maakunnan alueella ja tarkemmin tiettyjen kaupunkien alueella vuosina 2019–2023. Tutkimukseen valittiin suuret kaupungit Helsinki, Espoo – Kauniainen sekä Vantaa. Pienemmiksi vertailukohdiksi valittiin Hyvinkää, Järvenpää sekä Porvoo. Kaupunkien vanhojen osakeasuntojen hintakehitystä verrattiin toisiinsa. Tutkimus suoritettiin kvantitatiivisena tutkimuksena ja tuloksia analysoitiin taulukoiden sekä kuvioiden avulla.</p> <p>Työn tietoperustassa käsiteltiin asuntomarkkinaa yleisesti, talouteen ja asuntomarkkinaan vaikuttavia ilmiöitä sekä tutkimukseen valittujen kaupunkien asumisen tilaa. Huomioon otettiin erityisesti tutkimusajankohtaan osuneet talouteen vaikuttaneet ilmiöt kuten koronapandemia ja Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan sekä sen vaikutukset inflaatioon ja korkotasoon.</p> <p>Opinnäytetyön empiirinen osio toteutettiin kvantitatiivisena tutkimuksena, jossa hyödynnettiin Tilastokeskuksen tietokannasta saatavaa valmista dataa vanhojen osakeasuntojen keskihinoista, indekseistä sekä kauppamääristä vuosineljänneksittäin. Tiedot suodatettiin kaupungin, huoneluvun sekä talotyypin mukaan. Tilastokeskuksen julkisesti saatavilla olevista hintatilastoista laskettiin vertailulukuja, joiden avulla tutkimusalueen kaupunkien vanhojen osakeasuntojen hintakehitystä verrattiin toisiinsa. Hintakehitystä verrattiin myös inflaation mittarina pidettävään kuluttajahintaindeksiin sekä yleisesti asuntolainojen korkona käytettävään 12 kuukauden euriborkorkoon.</p> <p>Tutkimuksessa havaittiin, että vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat kehittyneet eri tavoin Uudenmaan maakunnan alueella tutkimusajankohtana 2019–2023. Ajanjaksolle osuneet kriisitilat ovat vaikuttaneet asuntojen hintakehitykseen. Vuonna 2020 koronaviruspandemia aiheutti asuntojen hintoihin lyhyen laskujakson kaikissa tutkimukseen valituissa kaupungeissa. Vuoden 2022 aikana alkanut Ukrainan sota on kiihdyttänyt inflaatiota ja vaikuttanut kiihdyttävästi asuntolainojen korkoihin. Tällä on ollut suuri negatiivinen vaikutus tutkimusalueen kaupunkien asuntojen hintakehitykseen.</p>
<b>Asiasanat</b> Asuntomarkkina, hintakehitys, asuminen, korko, inflaatio

## Sisällys

1	Johdanto .....	1
1.1	Opinnäytetyön tavoite, ongelmat ja rajaus .....	1
1.2	Keskeiset käsitteet .....	3
2	Asuntomarkkinat ja sen erityispiirteet .....	4
2.1	Asuntomarkkinoiden piirteitä .....	4
2.2	Asuntopolitiikka .....	4
2.3	Asunto hyödykkeenä .....	5
2.4	Asuntojen hintojen yleinen kehitys .....	6
3	Talouteen ja asuntomarkkinoihin vaikuttavia ilmiöitä .....	8
3.1	Inflaatio .....	8
3.2	Koron merkitys asuntomarkkinoihin .....	9
3.3	Koronaviruspandemia .....	11
3.4	Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan .....	13
4	Asumisen tila Uudellamaalla .....	14
4.1	Asuminen Helsingissä .....	14
4.2	Asuminen Espoossa, Kauniaisissa ja Vantaalla .....	14
4.3	Asuminen Järvenpäässä, Hyvinkäällä ja Porvoossa .....	15
5	Tutkimuksen toteutus .....	17
5.1	Tutkimusmenetelmän kuvaus .....	17
5.2	Tutkimuksen toteutus .....	17
5.3	Tutkimuksen analysointimenetelmät .....	19
6	Tutkimustulokset .....	20
6.1	Yleinen hinnankehitys Uudellamaalla .....	20
6.2	Inflaation vaikutus vanhojen osakeasuntojen hintakehitykseen .....	25
6.3	Koron vaikutus vanhojen osakeasuntojen hintakehitykseen .....	27
7	Pohdinta .....	31
7.1	Johtopäätökset .....	31
7.2	Kehittämisen- ja jatkotutkimusehdotukset .....	32
7.3	Oman oppimisen arviointi .....	33
	Lähteet .....	35
	Liitteet .....	39
	Liite 1. Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi 2015=100 2018Q1-2023Q4 .....	39
	Liite 2. Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät 2018Q1-2023Q4 .....	40
	Liite 3. Kuluttajahintaindeksi 01/2019–12/2023 .....	42
	Liite 4. Euriborkorot 01/2019–04/2024 .....	43

# 1 Johdanto

Tämän opinnäytetyön aiheena on vanhojen osakeasuntojen hintakehitys Uudellamaalla 2019–2023. Ajanjaksolle on osunut useampia talouteen yleisesti vaikuttavia mullistuksia. Ne sekä oman asunnon hankinta ja sen hinnan kehittymiseen vaikuttavat seikat saivat minut kiinnostumaan aiheesta. Asunnon omistajien ja asunnon hankintaa suunnittelevien on tärkeää saada tietoa hinnan muodostumiseen ja tulevaisuuden kehitykseen vaikuttavista seikoista, joita tässä työssä käydään kattavasti läpi.

## 1.1 Opinnäytetyön tavoite, ongelmat ja rajaus

Oman asunnon hankinta on suurimpia ostopäätöksiä elämän aikana. Oma asunto on myös suurimpia varallisuuden kerryttämisen keinoja. Oma asunto on näin monelle tärkein hankinta ja sijoituskohde. Lähimenneisyyden useat ilmiöt ovat vaikuttaneet asuntojen hintakehitykseen. Näiden tekijöiden vaikutus hintoihin kiinnostaa myös yhteiskunnallisesti. Asuntojen hintakehitys kiinnostaa asuntosijoittajia, oman asunnon vaihtoa suunnittelevia sekä ensiasunnon hankintaa harkitsevia.

Millaiset tekijät sitten vaikuttavat asuntojen hintakehitykseen? Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia sitä sekä vanhojen osakeasuntojen hintakehitystä Uudellamaalla. Työssä perehdytään asuntomarkkinoihin, talouden ilmiöihin sekä suurten kriisien kuten pandemian sekä sodan vaikutusta asuntomarkkinoihin.

Työn tutkimusongelma on: Miten vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat kehittyneet Uudellamaalla 2019–2023? Tätä pyritään selvittämään alaongelmien avulla, joita ovat: Mitkä tekijät vaikuttavat vanhojen osakeasuntojen hintakehitykseen? Miten erityisesti isot mullistukset ovat vaikuttaneet vanhojen osakeasuntojen hintakehitykseen? Millaisia eroja on maakunnan vanhojen osakeasuntojen hintakehityksessä isojen ja pienempien kaupunkien välillä?

Hintakehitystä tutkitaan kvantitatiivisella tutkimuksella hyödyntäen Tilastokeskuksen valmiita aineistoja viiden vuoden ajalta 2019–2023. Saatavia lukuja analysoidaan käyttäen Exceliä.

Aihe valikoitui sen kiinnostavuuden sekä ajankohtaisuuden vuoksi. Asuntojen hinnoissa on ollut lähimenneisyydessä suuria heilahteluja johtuen erinäisistä kriisitilanteista. Opinnäytetyöstäni on hyötyä sekä oman asunnon sekä sijoitusasunnon ostoa suunnitteleville. Se antaa kuvan alueen hintakehityksestä ja kriisien vaikutuksesta siihen. Lisäksi asiaan perehtyminen auttaa omaa ammatillista kehitystäni. Tutkimuksen jälkeen tulen saamaan vahvan tietopohjan asuntomarkkinasta sekä siihen vaikuttavista ilmiöistä. Tämän tiedon pohjalta voin kehittää ammattitaitoani eteenpäin.

Opinnäytetyölläni ei ole toimeksiantajaa. Siitä on kuitenkin hyötyä kaikille asuntosijoittamisesta kiinnostuneille sekä oman asunnon hankintaa harkitseville. Tutkimus tulee näyttämään talouden häiriöiden vaikutuksen rajatun alueen asuntojen hintakehitykselle. Tutkimuksen tuloksia tutkimalla asunnon hankintaa harkitsevat voivat siis suunnitella ja harkita mahdollisten talouden mullistusten vaikutusta myös tulevaisuuden hintakehitykseen.

Tässä opinnäytetyössä tutkitaan Uudenmaan maakunnan kaikkien vanhojen osakeasuntojen hintakehitystä yleisesti sekä talouteen vaikuttavien kriisitulojen vaikutusta hintakehitykseen. Tutkimuksessa tiedostetaan, että erilaisia asuntoja ostavat erilaiset kuluttajat, mutta työn on tarkoitus antaa kuva kaikkien vanhojen osakeasuntojen hintakehityksestä sekä talouteen vaikuttavien kriisien vaikutuksesta siihen. Tutkimus rajataan vanhoihin osakeasuntoihin ja jätetään uudistuotanto tutkimuksen ulkopuolelle, jotta tutkimusaineiston koko säilyy maltillisena.

Tutkittava alue rajataan Uudenmaan maakuntaan ja tutkitaan hintakehitystä alueen sisällä tarkemmin isojen kaupunkien Helsinki, Vantaa, Espoo – Kauniainen sekä pienempien kaupunkien Hyvinkää, Järvenpää sekä Porvoo välillä. Alue rajataan siis koskemaan maakunnan suurimpia sekä alueella sijaitsevia pienempiä kaupunkeja, jotta saadaan käsitys mahdollisista eroista suurien ja pienien kaupunkien hintakehityksestä eri tilanteissa.

Hintakehitystä seurataan viiden vuoden ajanjaksolla vuosien 2019–2023 välillä. Aikavälin määrittäminen voisi tuntua loogisemmalta tasavuosina kuten 2015–2020, mutta tutkimus rajataan aikavälille 2019–2023, koska ajanjaksolle sijoittuu useita talouteen ja hintojen kehitykseen vaikuttavia tapahtumia. Näillä on voinut olla suuria vaikutuksia hintoihin ja niiden kehitykseen. Nämä kriisit ovat voineet vaikuttaa myös alueellisiin eriytymisiin hintakehityksessä. Alaongelmien avulla pyritään selvittämään vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitykseen vaikuttavia tekijöitä sekä suurien talouteen vaikuttavien kriisien vaikutusta hintojen kehitykseen.

Taulukko 1. Peittomatriisi.

<b>Alaongelmat</b>	<b>Tietoperustan luku</b>	<b>Tulokset</b>
Mitkä tekijät vaikuttava vanhojen osakeasuntojen hintakehitykseen?	2.1, 2.2, 2.3, 2.4	6.1, 6.2, 6.3
Miten erityisesti isot mullistukset ovat vaikuttaneet vanhojen osakeasuntojen hintoihin?	3.1, 3.2, 3.3, 3.4	6.2, 6.3
Millaisia eroja on vanhojen osakeasuntojen hintakehityksessä isojen ja pienien kaupunkien välillä?	4.1, 4.2, 4.3, 4.4	6.1

Taulukossa 1 esitellään opinnäytetyön peittomatriisi. Se ilmaisee alaongelmat ja niiden yhteys tietoperustaan sekä tutkimuksen tuloksiin.

## 1.2 Keskeiset käsitteet

**Ohjauskorko** on Euroopan keskuspankin tärkein keino rahapolitiikassa. Sillä EKP ohjaa euromaiden suurien pankkien välistä rahakauppaa. Pankit lainaavat toisilleen rahaa ja tästä pankkien välisestä rahakaupasta syntyvät euriborkorot. Koska EKP:n tärkein tehtävä on hintavakauden säilyttäminen euroalueella, on inflaatio tärkein kannuste ohjauskoron nostoille ja laskuille. Mikäli inflaatio on korkea, nostaa EKP ohjauskorkoa mikä aiheuttaa myös välillisesti kuluttajien lainoihin vaikuttavien euriborkorkojen nousua. (Lindholm, Kettunen & Turunen 2019, 148.)

**Tilastokeskus** on Suomen valtion virasto, joka toimii itsenäisesti. Tilastokeskus tuottaa puolueettomia tilastoja kotimaisesta yhteiskunnasta. Tilastokeskus tuottaa suurimman osan Suomen virallisista tilastoista. Tilastokeskuksen tehtävänä on tuottaa tilastoja kansalaisten, tutkijoiden sekä muiden tietoa tarvitsevien käyttöön. Suurin osa Tilastokeskuksen tuottamista tilastotiedosta on vapaasti käytettävissä verkossa. (Tilastokeskus s.a. b.)

**Pandemia** on maailmanlaajuinen tartuntatauti epidemia. Epidemialla tarkoitetaan tartuntataudin normaalia suurempaa esiintyvyyttä tietyllä alueella, tietyssä aikana, tietyn väestön keskuudessa. Epidemioiden esiintyminen on normaalia, mutta kun se aiheuttaa merkittävää uhkaa kansanterveydelle ja terveydenhuollon palvelujen riittävyydelle maailmanlaajuisesti, voi maailman terveysjärjestö julistaa sen pandemiaksi. (Punainen risti 2022.)

**Kansainvälisillä pakotteilla** tarkoitetaan rajoitustoimia, joilla pyritään vaikuttamaan toisen valtion harjoittamaan politiikkaan tai toimintaan, jolla katsotaan olevan uhkaa kansainvälistä rauhaa ja turvallisuutta vastaan. Pakotteita voi olla vienti- ja tuontirajoitukset, finanssipakotteet sekä matkustus rajoitukset. (Ulkoministeriö s.a.)

**Hintaindeksi** tarkoittaa suhdelukua, joka kuvaa hinnan suhteellista muutosta perusjakson suhteen. Sillä kuvataan siis esimerkiksi hinnan muutosta ajan kuluessa. Perusjakso, kuten vuosi, saa arvon 100 ja seuraavan kerran kun samaa asiaa mitataan, lasketaan muutos perusjaksosta laskentahetkeen ja ilmoitetaan tulos pistelukuna. Niiden avulla voidaan verrata hinnan muutosta ja hinnan eron suhteellinen suuruus on helpommin havaittavissa pistelukujen avulla. (Tilastokeskus s.a. a.)

## 2 Asuntomarkkinat ja sen erityispiirteet

Tässä luvussa määritellään asuntomarkkinat sekä niihin vaikuttavia ulkoisia piirteitä. Suomalaiset hankkivat omistusasunnon yleisimmin omaan käyttöön. Omistusasunto koetaan turvalliseksi asu-  
mismuodoksi, mikä osaltaan selittää niiden suosiota. Asunnon hankintaan ajaa erityisesti parisuh-  
teen vakiintuminen, perheenisäys sekä erotilanteet. (Roininen 2018, 31; 38–39.)

### 2.1 Asuntomarkkinoiden piirteitä

Asuntomarkkinoilla on merkittävä rooli rahapolitiikan shokkien välittymisessä kulutukseen. Asunto-  
jen omistus on jakautunut takaisesti erilaisille ihmisille toisin kuin muunlainen omaisuus. Asunto-  
markkinat kattavat yli puolet eurooppalaisten nettovarallisuudesta. Se vaikuttaa kulutus päätöksiin  
altistaen ne asuntojen arvon muutoksille ja asuntoinvestointien vaihteluille. Asuntojen käyttö va-  
kuuksina luottomarkkinoilla voimistaa asuntomarkkinoiden vaikutusta vakuusarvon vaihteluiden  
kautta. Rahapolitiikan vaikuttaminen kulutukseen asuntojen hintojen vaihtelun kautta voidaan kat-  
soa johtavan runsaisiin sivuvaikutuksiin. (Milcheva & Sebastian 2016, 78.)

Kysyntä ja tarjonta muokkaavat asuntomarkkinoita kuten muitakin markkinoita. Yleinen talouden  
tila vaikuttaa suuresti kysynnän määrän asuntomarkkinoilla mutta myös tarjontaan. Finanssikriisin  
aikaan 2008–2009 heikko kysyntä alensi hintatasoa, mutta saman aikaisesti tarjonnan hiipuminen  
rajoitti hintojen laskua. Talouskehitys 2010-luvulla oli heikkoa, joka vaikutti erityisesti kysyntään ja  
tämän takia myös investoinnit ja hinnat laskivat. Vuodesta 2015 asuntojen kysyntä ja tarjonta ovat  
kehittyneet positiivisesti koko maassa. Asuntomarkkinoihin vaikuttavia tekijöitä ovat rahoitusolo-  
suhteet, makrovakauseräpolitiikka, finanssipolitiikka, rakennusalan kilpailu ja kaavoitus. (Lindblad, Sa-  
riola & Viertola 11.6.2019.)

Koska asuntomarkkinat koostuvat suurilta osin vanhoista asunnoista, vaikuttavat kotitalouksien tar-  
peet tarjontaan suuresti. Vanhoja asuntoja vapautuu markkinoille vain tilanteissa, joissa omistaja-  
kotitalous on muuttamassa toiseen asuntoon. Asuntoa hankkiva kotitalous taas määrittää tar-  
peensa ja taloudelliset mahdollisuutensa ja tekee päätökset uuden asunnon hankinnasta tarjonnan  
ja käytettävissä olevan rahoituksen rajoissa. (Laakso & Loikkanen 2004, 253.) Tämän takia ky-  
syntä ja tarjonta ei aina kohtaa vanhojen osakeasuntojen markkinoilla. Uutta asuntoa ostava kotita-  
lous ei välttämättä saa omaa asuntoaan heti kaupaksi, jolloin kauppaketjut saattavat venyä hyvin  
pitkiksi.

### 2.2 Asuntopolitiikka

Asuntoja ostetaan, myydään ja vuokrataan asuntomarkkinoilla. Asuntomarkkinoilla hinnat sekä  
asuntojen tuotantomäärät vaihtelevat jyrkästi kysynnän ja tarjonnan mukaan. Julkinen valta pyrkii

vaikuttamaan tähän toimillaan. Kunnat ja valtio käyttävät asuntopoliittisia toimia pyrkiessään vaikuttamaan tätä asuntomarkkinoiden luontaista hintojen ja tuotannon vaihtelua. Toimia kohdennetaan erityisesti julkisilla varoilla tuotettuun asuntokantaan. Näiden hintaan ja tuotantomääriin vaikuttavien toimien lisäksi asuntopoliitikassa otetaan nykyisin entistä enemmän huomioon myös asumisen ympäristö- ja ilmastovaikutukset. (Laakso & Loikkanen 2004, 242; 288; Ympäristöministeriö s.a.)

Markkinatalous on enemmän tai vähemmän epävakaa toimintaympäristö. Epävakautta aiheuttavat muun muassa sodat, poliittiset mullistukset, talouspolitiikan toimintaympäristön muutokset sekä tavanomaiset hyödykkeiden kysynnän ja tarjonnan muutokset. Julkinen valta voi vaikuttaa asiaan muun muassa finanssipolitiikalla eli julkisen vallan tuloja, eli veroja, ja menoja säätelemällä. Näillä toimilla pyritään vakauttamaan taloutta ja näin ollen myös asuntomarkkinoita. Asuntopoliitikka onkin pääosin asumiseen liittyvien menojen ja verotuksen sääntelyä eli siis finanssipolitiikkaa. Suomen liittyttyä euroalueeseen kansallista rahapolitiikkaa ei enää ole. Suomen sisäisesti voidaan vaikuttaa asumistuen, verotuspäätöksiin sekä asuntotuotannon tuen keinoin. Näillä toimilla ei voida vaikuttaa suhdannekehitykseen vaan niiden tarkoitus on ainoastaan loiventaa jyrkimpiä talouden käännteitä. (Laakso & Loikkanen 2004, 288–289.)

Esimerkiksi verotuksen vaikutus nähtiin loppuvuonna 2023, jolloin ensiasunnon varainsiirtoverovapaus päättyi. Ennen vuoden 2023 loppua ensiasunnon ostajan ei tarvinnut maksaa asunnon ostosta lainkaan varainsiirtoveroa, kun tietyt edellytykset kaupan teossa täyttyivät. Vuoden 2024 alussa tämä etu päättyi ja ensiasunnon ostajat ajoittivat asunnon oston ennen vuoden vaihtumista, tämä piristi asuntokauppaa hetkellisesti ennen vuoden vaihdetta vaikean vuoden jälkeen asuntomarkkinoilla. (Niemi 27.2.2024.)

Ympäristöministeriö listaa Suomen asuntopoliitiikan tavoitteet asuntopoliittisessa kehitysohjelmassa vuosille 2021–2028. Tavoitteena on muun muassa, että jokaisella on oikeus hyvään ja kohtuuhintaiseen asumiseen, asuntomarkkinoiden hinta- ja vuokrakehitys on vakaata, asumisen tuilla edistetään asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista sekä asuntopoliitikalla tasataan suhdanteita ja vastataan asuntomarkkinoiden riskeihin. Keinoiksi näiden tavoitteiden saavuttamiseksi mainitaan muun muassa maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimukset sekä valtion tukema kohtuuhintainen ARA- asuntotuotanto. (Ympäristöministeriö s.a.)

### **2.3 Asunto hyödykkeenä**

Jokaisen täytyy asua jossain. Tästä syystä asunto ja asuinpaikka on jokaiselle tärkeä asia. Asumismenoihin kulutetaan merkittävä osa saatavista tuloista. Keski- ja alakuulutus suomalaisen kotitalouden asumismenot ovat noin neljännes käytettävistä kulutusmenoista. Kun asuntoa valitaan ei valintaan



vaikuta ainoastaan asunnon fyysiset ominaisuudet, huonemäärä, katto tai seinät, vaan myös asunnon sijainnilla on suurta merkitystä valintaan. Täysin samanlaiset asunnot fyysisiltä ominaisuuksiltaan voivatkin olla hyvin eri hintaiset eri paikkakunnilla. Asunnon ympärillä olevat palvelut, miljöö sekä muut tällaiset seikat vaikuttavat kuluttajan hankintapäätöksiin ja valmiuteen maksaa tiettyä hintaa tai vuokraa asunnosta. (Laakso & Loikkanen 2004, 241.)

Asuminen on samalla tavoin kulutuksen kohde kuin ruoka tai muut tavarat. Asunto on poikkeuksellisen kallis välttämätön hyödyke verraten esimerkiksi vaatteisiin. Asunto ei ole helposti liikuteltavissa tai muokattavissa tarpeiden muuttuessa. Vaikkakin asuntoa on mahdollista korjata ja parantella rajallisin mahdollisuuksin. Asunto ei ole homogeeninen hyödyke vaan se koostuu useista laadullisista, määrällisistä ja rakenteellisista ominaisuuksista. Asuntoa hankkivat kotitaloudet ovat myös ominaisuuksiltaan ja tarpeiltaan hyvin erilaisia keskenään. Tämän vuoksi tietyllä alueella saattaa olla hyvin vähän tietynlaisia asuntoja tai ostajaehdokkaita, jolloin markkinat muodostuvat hyvin kapeiksi, mikä osaltaan vaikuttaa hintakehitykseen. Myös uusien asuntojen rakentaminen on pitkä prosessi, johon kuluu lyhimmilläänkin pari vuotta. Täten asuntomarkkinoilla potentiaalisin tarjonta on jo olemassa olevat asunnot. (Laakso & Loikkanen 2004, 251–252.)

Asunnon hankintaan liittyy myös paljon muita kuluja. Esimerkiksi vero- kunnostus- sekä muuttokuluja. Myös erilaiset psykologiset tekijät kuten koulun vaihtuminen ja ylipäänsä asuinympäristön vaihtuminen aiheuttavat myös henkistä kulutusta. Korkeiden sivukulujen vuoksi asuntoa vaihdetaan suhteellisen harvoin. (Laakso & Loikkanen 2004, 252.) Korkeat sivukulut saavat kotitaloudet harkitsemaan muuttoa ja uuden asunnon hankintaa tarkkaan. Muutoin houkutteleva asunto saattaa jäädä hankkimatta, mikäli sen hinta sivukuluineen ja ympäristötekijöineen koetaan liian kalliiksi.

Hankitun asunnon arvo voi nousta mutta myös laskea talouden suhdanteiden mukana, joten asunnon hankintaan kohdistuu taloudellinen riski. Toki asunnon mahdollinen arvon nousu on hyöty, jonka vuoksi moni on valmis sietämään myös arvon laskun riskiä. Noin kaksi kolmasosaa suomalaisten kotitalouksien varallisuudesta koostuu juuri omistusasunnoista. Oman käytön lisäksi asunto voidaan hankkia sijoituskäyttöön, jolloin asunnosta kertyy vuokratuottoa. Omistusasumisen ja vuokraamisen lisäksi on olemassa välimallin omistusmuotoja kuten osaomistus- sekä asumisoikeusasuntoja. (Laakso & Loikkanen 2004, 242.)

## **2.4 Asuntojen hintojen yleinen kehitys**

Asunnon markkinahintaan vaikuttaa rakennus-, hoito- ja rahoituskustannukset sekä rakennusmaan hinta. Myös vallitseva markkinatilanne vaikuttaa hinnoitteluun. Tietyt asuinalueet voivat olla tiettyyn aikaan hyvin haluttuja, jolloin niillä sijaitsevan asunnon hinta on korkealla. Asuinalueen kiinnostus voi myös laskea, jolloin alueen hintataso saattaa laskea merkittävästi. Suomessa Helsingin seutu

erottuu asuntojen hinnassa muista alueista. Helsingin seudulla asuntojen hinnat ovat keskimäärin 40 prosenttia korkeammat kuin muualla maassa. Muuttotappiosta kärsivillä alueilla myös asuntojen hinnat ovat huomattavan alhaiset. Osa alueiden välisistä hintaeroista onkin selitettävissä muutto-  
liikkeellä. (Laakso & Loikkanen 2004, 248–249.) Syrjässä huonojen liikenneyhteyksien päässä sijaitsevat asunnot halpenevat kysynnän laskiessa. Myös muuttotappio alueiden palvelut heikkenevät asiakkaiden vähentyessä ja kierre johtaa alueen asuntojen hinnan laskuun.

Suomen asuntomarkkinoilla asuntojen hinnat ovat olleet nousussa vuoden 1992 lopusta lähtien. 1990-luvun alussa lama vaikutti asuntojen hintoihin ja hinnat tippuivat yli 50 prosenttia aikaisemmasta huipusta. Vuoden 1992 lopulta alkaneen nousun jälkeen asuntojen hinnoissa on ollut maltillisia ja lyhyitä pudotuksia 2000-luvun aikana. Esimerkiksi 2008–2009 luvuilla asuntojen hinnat las-  
kivat hetkellisesti finanssikriisin takia mutta hinnat elpyivät nopeasti ja jo vuonna 2010 hinnoissa oli selkeää nousua. (Orava & Turunen 2016, 30–33.)

Suomen asuntomarkkinoiden alueelliset erot ovat suuret, mikä näkyy pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä. Näiden alueiden vanhojen osakeasuntojen hintakehityksessä on merkittävä ero. Pääkaupunkiseudun hinnat ovat nousseet, kun muualla Suomessa hintataso on vakiintunut. Asun-  
tojen kysyntä pääkaupunkiseudulla on suurta, kun taas muualla Suomessa asuntoja on tarjolla kysyntää enemmän. (Lindblad ym. 11.6.2019.)

### 3 Taloutteen ja asuntomarkkinoihin vaikuttavia ilmiöitä

Tässä luvussa käsitellään taloutteen ja näin ollen myös asuntomarkkinoihin vaikuttavia ilmiöitä. Vuosien 2019–2023 välillä on vaikuttanut useita suuria talouden kriisitiloja. Niitä ovat luoneet niin maailmanlaajuinen pandemia kuin Euroopassa syttynyt sotatila. Yksittäisen ilmiön vaikutus talouteen saattaa olla suhteellisen pieni, mutta yhdessä vaikutukset talouteen kertautuvat.

#### 3.1 Inflaatio

Inflaatiolla tarkoitetaan yleisen hintatason jatkuvaa nousua. Tavaroiden ja palveluiden hinnat nousevat laaja-alaisesti eikä siis yksittäisen palvelun tai tavaran hinnan nousu ole inflaatiota. Yleisimmin inflaatiosta puhuttaessa tarkoitetaan kuluttajien ostamien tavaroiden ja palveluiden hintojen nousua. Inflaatiota kuvataan yleisesti kuluttajahintaindeksin muutoksella. Tilastokeskus seuraa yli 500 hyödykkeen hinnan kehitystä kuukausittain. Luotettavuuden parantamiseksi kerätään useita hintatietoja yksittäisistä hyödykkeistä. Inflaation myötä rahan arvo heikkenee ja samalla rahasummalla saa ostettua vähemmän hyödykkeitä kuin ennen. (Lindholm ym. 2019, 122–123; Pohjola & Sinivuori 2019, 197.)

Euroopan laajuisesti inflaatiota mitataan yhteneväisellä indeksillä, jotta inflaatiotahdin kansainvälinen seuraaminen on mahdollista. Tuotteilla on eri painoarvot indeksin muodostumiseen niiden merkittävyyden kotitalouksien rahankäyttöön perusteella. Esimerkiksi hyödykkeet kuten kahvi saavat pienen painoarvon, mutta bensiniin painoarvo on suuri. Euroopan keskuspankki pyrkii ylläpitämään hintavakautta. Tällä tarkoitetaan sitä, että inflaatio pysyy vakaana, hitaana ja ennustettavana. Euroopan keskuspankki kertoo tavoitteekseen pitää inflaation kahden prosentin tasolla keskipitkällä aikavälillä. (Euroopan keskuspankki 2024b.)

Lyhyellä aikavälillä inflaation syynä on talouden kokonaiskysynnän vaihtelu. Tosin pohjimmiltaan inflaatio on rahatalouteen liittyvä ilmiö. Hintojen nousun alkamiseen voi vaikuttaa niin kysynnän kuin tarjonnankin muutos. Nousukaudella on yleistä, että kuluttajat ovat halukkaita hankkimaan hyödykkeitä enemmän kuin niitä pystytään tuottamaan. Tällöin hyödykkeiden ylikysyntä aiheuttaa hinnan nousua eli kysyntäinflaatiota. Kustannusinflaatiosta taas puhutaan, kun tuotettavien hyödykkeiden kustannukset nousevat. Tällaisia kustannuksia ovat esimerkiksi työvoimakustannukset sekä raaka-ainekustannukset. Hintojen kehitykseen vaikuttaa myös kuluttajien ja yritysten odotukset tulevasta hintakehityksestä. Odotukset tulevasta vaikuttavat muun muassa yritysten hinnoitteluun sekä palkkaneuvotteluihin, jolloin odotukset todennäköisesti konkretisoituvat. (Lindholm ym. 2019, 124–125.)

Inflaatio aiheuttaa kuluttajille epävarmuutta, jolla on vaikutusta myös kuluttamiseen. Se heikentää kuluttajien ostovoimaa sekä alentaa talletettujen varojen reaaliarvoa. Nopean inflaation aikana kiinteän omaisuuden, kuten asuntojen arvo, tavallisesti nousee. Nopea inflaatio aiheuttaa talouden epätasapainoa. Kun hinnat ja palkat nousevat nopeasti, heikkenee talouden kilpailukyky ja vienti ulkomaille vähenee. (Lindholm ym. 2019, 127.)

Taulukko 2. Kuluttajahintaindeksi 2019–2023 (Tilastokeskus 2024a.)

Vuosimuutos (%)	Kuluttajahintaindeksi
2019	1,02
2020	0,29
2021	2,19
2022	7,12
2023	6,24

Yllä olevasta taulukosta 2 voidaan todeta, että Suomen kuluttajahintaindeksi, joka on inflaation mittari, on vuosien 2019–2023 aikana alun maltillisen tahdin jälkeen lähtenyt jyrkkään nousuun vuoden 2022 aikana. (Tilastokeskus 2024a.)

Inflaation kiihtymiseen vuoden 2021 jälkeen on vaikuttanut kallistunut öljy, koronapandemiaan liittyvät seikat sekä Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan. Euroopan keskuspankki pyrki hillitsemään inflaatiota ja aloitti koronnostot kesällä 2022. (Suomen Pankki 2024.) Tämä vaikuttaa myös asuntolainan hintaan kohoavina korkokustannuksina.

### 3.2 Koron merkitys asuntomarkkinoihin

Suurin osa asunnoista ostetaan velkarahalla, jolloin asuntolainojen korot nousevat suureen merkitykseen asuntomarkkinoilla. Koron eli rahan hinnan noustessa rahoituksen kysyntä laskee. (Pohjola & Sinivuori 2019, 103.) Rahan hinnan ollessa korkea lainan oton houkuttelevuus siis laskee ja kuluttaja harkitsee tarkemmin millaiseen summaan lainarahaa sitoutuvat ja millä ehdoin. Asunnon hankintaan tarvittava lainasumma on yleensä niin suuri, että pienilläkin koron muutoksilla on suuri vaikutus lainan maksusta aiheutuviin kuluihin.

Suomen asuntolainat sidotaan euroalueen euribor korkoihin, joista yleisin asuntolainakorko on 12 kuukauden euribor. Tämä tarkoittaa sitä, että lainan korko tarkistetaan vuosittain tiettyinä korontarkistuspäivinä ja tulevan vuoden lainasta maksetaan tarkistuspäivän korkoa. Asuntolainoissa harvemmin käytettyjä korkokantoja ovat 3 sekä 6 kuukauden euribor korot. Lyhyemmän ajanjakson korot ovat normaalisti korkeampia kuin pidemmän ajan korot. (Lindholm ym. 2019, 165.)

Asuntolainan lyhennystavat Suomessa ovat tyypillisesti annuiteetti-, tasalyhennys- tai kiinteän tasaerä. Ensimmäisissä kahdessa vaihtoehdossa koron noustessa maksuerä muuttuu koron muuttuessa. Kiinteässä tasaerässä muutos koskee laina-aikaa. Toisin sanoen koronnousu vaikuttaa lainoihin annuiteetti ja tasalyhennys lainoissa korottamalla kuukausittain maksettavaa erää ja näin ollen kuluttajalla on vähemmän rahaa käytettävissä muihin menoihin. Tasa-eräisessä lainassa laina-aika taas pitenee koron noustessa. Yleisin lyhennystapa Suomessa on annuiteetti. Yleisin korkokanta taas on 12 kuukauden Euribor. Hyvin pieni osa Suomen asuntolainoista on sidottu kiinteään korkoon, joka ei muutu tiettyinä ajanjaksona laina-aikana. (Elo 20.12.2023; Honkanen & Vuutilainen 27.4.2023.)

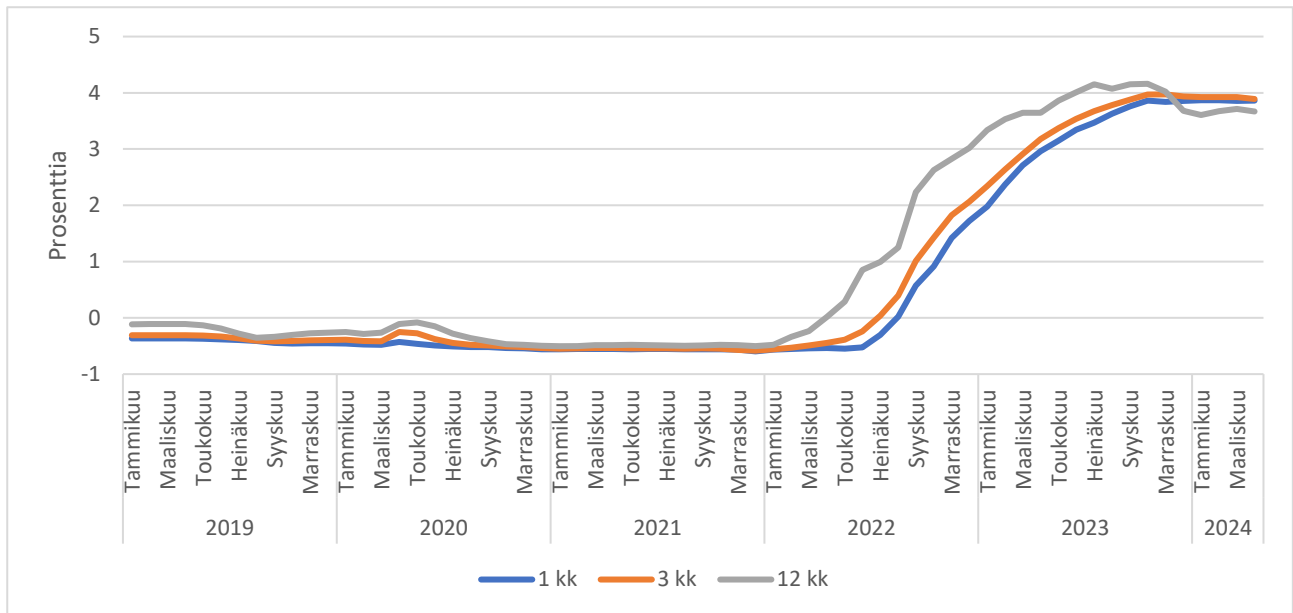
Euroopan keskuspankki vastaa euroalueen rahapolitiikasta. Se on itsenäinen toimija eikä sillä ole riippuvuussuhdetta EU-maiden politiikasta. Euroopan keskuspankin tärkein tehtävä on ylläpitää hintavakautta euroalueella. Euroalueen inflaatiolle keskipitkällä aikavälillä on määritelty raja-arvoksi kaksi prosenttia, jota alueen inflaatio ei saa ylittää, pysyen kuitenkin lähellä sitä. Euroopan keskuspankin tärkein työkalu on ohjauskorko. Sillä ohjataan euromaiden pankkien välisen rahakaupan hintaa. Tästä pankkien välisestä rahakaupasta muodostuvat euriborkorot, joita käytetään kuluttajamarkkinassa. (Euroopan keskuspankki 2024a; Lindholm ym. 2019, 147–148.)

Keskuspankit kuten Euroopan keskuspankki pyrkivät hillitsemään inflaatiota ohjauskoronnostolla. Tämä vaikuttaa suoraan myös Suomen asuntolainojen korkoihin. Euribor-korot ovat olleet pitkään negatiivisia, jolloin lainaraha on ollut halpaa ja asuntojen osto kannattavaa. Nykyinen tilanne, jossa korko on noussut positiivisen puolelle, on kuitenkin normaalitilanne. Vaikka nykyinen korkotaso ei ole mitenkään ennätyskorkea, on koronnousutahti ollut kuitenkin yllätys monille. (Aktia Pankki Oyj 2023.)

Korkojen liikkeen ennustaminen on hankalaa. Jopa rutinoituneet ekonomistit eivät osanneet ennustaa 2020-luvun alun koronnousua. Yleiset ennusteet ennustivat, että korkotaso pysyisi matalana alle prosentissa vuoden 2023 lopulla. Nykyinen kehitys osoittaa, että ennusteet ovat olettamiin perustuvia arvauksia ja toteutuva korkotaso voi yllättää jopa alan asiantuntijat. Muutamia vuosia sitten korkojen oletettiin pysyvän matalina ja niihin liittyvän epävarmuuden ennustettiin olevan vähäistä. Toisin kuin toteutunut tilanne. Tällä hetkellä korkoympäristöön sisältyy suurta epävarmuutta ja velallisen tulevaisuus näyttää epävarmalta. (von Gerich 11.4.2023.)

Korkotaso on noussut vuoden 2022 jälkeen ennätysellistä tahtia. Syitä ovat voimakas inflaatio, johon vaikuttaa erityisesti rahan määrän kasvu sekä raaka-aineiden kysynnän ja tarjonnan haasteet. Rahan määrän kasvuun on vaikuttanut keskuspankkien elvytystoimet koronakriisin aikana. Raaka-aineiden hintojen kehitykseen on vaikuttanut heikentynyt tarjonta muun muassa Ukrainan sodan vuoksi. Tarjonnan heikkenemisen lisäksi raaka-aineiden kysyntä on kasvanut muun muassa

koronapandemian jälkeen patoutuneen kysynnän purkautuessa sekä puhtaan energian infrastruktuurihankkeiden yleistymisen myötä. (Aktia Pankki Oyj 2023; Heikinheimo 8.8.2023.)



Kuva 1. Euriborkorot kuukausittain. Keskiarvo, todelliset päivät/360. (Suomen Pankki 2024.)

Kuvassa 1 on esitettyä euriborkorkojen liikkeitä vuoden 2019 alusta lähtien. Voidaan todeta, että 12 kuukauden euribor nousi ensimmäisen kerran nollan yläpuolelle huhtikuussa 2022. Tämän jälkeen koron nousu on ollut nopeaa ollen syyskuussa 2022 jo yli kaksi prosenttia. Korkeimmillaan korko oli lokakuussa 2023 ollen 4,160 prosenttia. Vuoden 2023 lopussa 12 kuukauden euribor on laskussa ja joulukuussa 2023 korko noteerattiin jo alle neljän prosentin. Myös lyhyemmät euribor korot ovat nousseet pidemmän koron perässä mutta hitaammin. kolmen kuukauden euribor nousi yli nollan heinäkuussa 2022 ja kuukauden euribor elokuun puolella 2022. Myös korkojen lasku on hitaampaa ja joulukuussa 2023 12 kuukauden euribor oli jo alempi kuin yhden tai kolmen kuukauden korot. (Suomen Pankki 2024.)

### 3.3 Koronaviruspandemia

Korona on viruksen aiheuttama tauti, joka levisi nopeasti maailman laajuisesti pandemiaksi eikä taudin vakavuutta täysin ymmärretty taudin leviämisen alkuvaiheissa. Koronavirus todettiin ensimmäisen kerran Kiinassa joulukuussa 2019. Virus levisi nopeasti myös muihin maihin ja maailman terveysjärjestö WHO julisti sen kansainväliseksi kansanterveysuhaksi 30.1.2020. Pandemiaksi tauti kategorioitiin 11.3.2020. (WHO 2024.)

Covid-19 pandemia on osoittautunut poikkeuksellisen vakavaksi kriisiksi. Sen vaikutus talouden häiriönä on ollut merkittävä vaikkei kyseessä ole normaali ihmisen toiminnan aiheuttama häiriötila. Virus levisi joka puolelle maapalloa jokaiseen maahan ja ihmisryhmään. Tauti ei siis ole kaukainen uhka vaan se vaikuttaa kaikkiin ihmisiin ja talousalueisiin. Maailman terveysjärjestö WHO varoitti pandemiasta jo vuonna 2019 julkaisussa World At Risk-raportissa. Silti sen nopea leviäminen oireettomien kantajien välityksellä laajalle alueelle yllätti kaikki. Uuden taudin vakavuudesta ei ollut taudin kehittyessä täyttä varmuutta ja sen vaikutus ihmisten liikkuvuuteen ja jopa työntekoon oli merkittävä. (Peltonen 2021, 10–11.)

Koronapandemia aiheutti keväällä 2020 maailmanlaajuisen kysynnän laskun, johon yritykset reagoivat vähentämällä tuotantoa. Maailmankauppa hiljeni tämän seurauksena. Syksyllä 2020 kulutus piristyi ja ohjautui tavaroihin palveluiden sijaan pandemian aiheuttaman epävarmuuden ja liikkumista rajoittavien toimien vuoksi. Kulutustuotteiden kysynnän nousu oli huomattavasti nopeampaa tuotannon käynnistymiseen verraten. Tästä syystä kysyntä ja tarjonta on ajautunut epätasapainoon maailmanlaajuisesti. Toimitusajat ja raaka-aine pula on sulkenut tehtaita ja pidentänyt toimitusajoja. Kuljetuskustannukset sekä raaka-aineiden kustannukset ovat nousseet 2020 vuoden lopulta lähtien kiihdyttäen inflaatiota. Pandemian kehittymiseen liittyvä epävarmuus on vaikeuttanut talouden elpymistä. (Lindblad & Sinivuori 17.12.2021.)

Asuntomarkkinoihin koronapandemia vaikutti muun muassa muuttoliikkeen välityksellä. Työnteko muuttui nopealla syklillä läsnätyöstä etätöihin ja lähes kaikki työ tehtiin pahimman pandemian aikana kotoa käsin. Asumisen vaatimukset muuttuivat siis nopeasti ja muun muassa työhuoneiden ja työskentelymahdollisuuksien merkitys omassa kodissa kasvoi. Laukkanen, Paavilainen ja Vuorio (25.5.2021) toteavat, että pandemian aiheuttama poikkeusvuosi on tuonut asuntomarkkinoille enemmän vaihtoehtoja. Työmatka on menettänyt merkitystään asunnon valinnan kriteerinä. Myös lisäneliöillä on suurempi arvo asumisessa. Toisaalta keskusta alueet palveluineen ovat edelleen haluttuja.

Koronapandemia vaikutti asuntomarkkinoihin siten, että suurempien asuntojen kiinnostus ostajien keskuudessa kasvoi sekä suurimmat kaupungit menettivät asukkaita. Pääkaupunkiseutu ja erityisesti Espoo menetti asukkaita maan sisäisessä muuttoliikkeessä. Poikkeusaika ei pysäyttänyt kaupungistumista mutta suurempien asuntojen kysyntä ja pientalomarkkina elpyi. Huhtikuussa 2020 asuntokauppa romahti pandemian takia ja epävarmuus tulevaisuudesta vaikutti asuntomarkkinaan. Pudotus oli kuitenkin lyhyt ja pelko asuntokaupan hyytymisestä ei toteutunut. (Laukkanen ym. 25.5.2021.)

### 3.4 Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan

Juuri kun maailma oli toipumassa koronapandemiasta ja sen aiheuttamasta kolauksesta talouteen, koitti uusi kriisi. Venäjä hyökkäsi Ukrainaan helmikuussa 2022. Tilanne oli jatkunut näiden kahden maan välillä kireänä jo useita vuosia muun muassa Venäjän vallattua Krimin alueen Ukrainalta vuonna 2014 sekä sen tuettua Itä-Ukrainan separatisti alueita. Varsinaiseen hyökkäykseen ei kuitenkaan laajasti uskottu. Tilanne on kehittynyt vuosien saatossa tähän pisteeseen Ukrainan siirtyessä lähemmäs länttä ja yrittäessä irtautua Venäjän otteesta. Ukrainan venäjänmielinen presidentti Viktor Yanukovych joutui pakenemaan maasta helmikuussa 2014 protestien ja väkivaltaisten mellakoiden sytyttyä Yanukovychin torjuttua taloussopimuksen EU:n kanssa. (The Center for Preventive Action 2024.)

Ennen Venäjän hyökkäyssotaa Ukrainaan Suomen talous ehti toipua koronapandemian aiheuttamasta taantumasta. Suomen bruttokansantuote ylitti pandemiaa edeltäneen tason jo alkuvuonna 2021. Sodalla on merkittävä vaikutus Suomen taloudelle. Energian ja raaka-aineiden hinnat ovat nousseet suuresti ja kiihdyttävät inflaatiota. Sodan laajuudesta ja kestosta ei ole vielä tarkkaa tietoa, joten sen lopulliset vaikutukset talouteen ovat vielä epävarmat. Epävarmuus tulevasta heikentää entisestään kuluttajien ja yritysten luottamusta talouteen. Sodasta aiheutuneet Venäjän vastaiset pakotteet ja Venäjän asettamat vastapakotteet heikentävät entisestään raaka-aineiden ja energian tarjontaa. Tämä pahentaa koronapandemian aikana syntyneitä pullonkauloja maailmanlaajuisessa tuotantoketjussa entisestään ja inflaatiotahti kiihtyy. (Suomen pankki 11.3.2022.)

Asuntomarkkinoille sodan syttymisellä oli myös vaikutusta. Asuntomarkkinoilla ei tapahtunut kuitenkaan mitään äkillistä muutosta vielä keväällä 2022. Pakotteiden ja vastapakotteiden asettaminen aiheutti kuitenkin pulaa monien hyödykkeiden saatavuuteen, mikä johti niiden hintojen jyrkkään nousuun. Erityisesti energian hinnan nousu oli nopeaa. Syksyllä 2022 lainojen korot sekä energian hinta lähtivät jyrkkään nousuun. Tästä aiheutuneesta epävarmuudesta ja kuluttajien luottamuksen vajoamisen takia kotitaloudet lykkäsivät asunnon ostoa ja asuntojen hinnat lähtivät laskuun. Epävarma taloustilanne nosti vuokra-asumisen suosiota asunnon oston kustannuksella. (Lahtinen & Holappa 16.2.2023.)



## 4 Asumisen tila Uudellamaalla

Tässä luvussa esitellään Uudenmaan maakunta sekä tutkimukseen valittujen kaupunkien asumisen tilaa. Uusimaa on maakuntana asukasmäärältään suuri alue, jonka asuntomarkkinat ovat merkittävät. Uusimaa koostuu 26 kunnasta, joihin sisältyy sekä suuria kaupunkeja että pieniä kunta-alueita. Uudenmaan maakunnan alueella asuu noin 30 % koko Suomen väestöstä. Alle 40-vuotiaiden työkäisten määrä asukkaista on maakunnassa korkea. Maakunnan suurin kaupunki on pääkaupunki Helsinki, jossa asuu noin 660 000 asukasta kun maakunnan pienimmissä kunnissa asukkaita on noin 2000. (Uudenmaan liitto 2023.)

### 4.1 Asuminen Helsingissä

Pääkaupunki Helsingissä asuu suuri osa koko maan asukkaista. Vuoden 2022 lopussa Helsingissä oli 664 028 asukasta. Kaksi kolmasosaa asukkaista on työkäisiä eli 18–64-vuotiaita. Asumismuodoista omistusasumisen osuus on 41 prosenttia. Asuntojen hintataso muuhun maahan verraten on korkea vaikkakin eroa kaupungin alueiden välillä on. Erityisesti keskusta-alueella, jossa rakentamiseen soveltuvaa maata ei ole, asuntojen hinnat ovat kohonneet merkittävästi. Vuoden 2000 tasosta Helsingin asuntojen hinnat ovat nousseet lähes 2,5 kertaisiksi. Asuntojen hintojen kehitys on ollut selvästi muuta maata nopeampaa. (Helsingin kaupunki 2024b; 2024c.)

Helsinki on Suomen kerrostalovaltaisain kaupunki. Vuoden 2022 lopussa Helsingissä oli reilu 387 000 asuntoa. Asuntokanta on kasvanut keskimäärin 5 000 asuntoa vuodessa. Asuntokannasta 86 prosenttia on kerrostaloja. Osuus on pysytellyt suunnilleen samana jo vuoden 1970 alusta. Kerrostalojen suuren osuuden vuoksi pienten asuntojen osuus asuntokannasta on suuri. Vuoden 2022 lopussa asunnoista 59 prosenttia oli yhden tai kahden huoneen asuntoja. Pienten asuntojen osuus on kuitenkin ollut laskussa. Vuonna 1960 pienten asuntojen osuus asuntokannasta oli 76 prosenttia. (Helsingin kaupunki 2024d.)

Helsingissä omistusasuntojen osuus asuntokannasta vuoden 2022 lopussa oli 41 prosenttia. Vuokra-asuminen on suosituin asumismuoto 48 prosentin osuudella. Asumisoikeusasuntoja oli 3 prosenttia ja 8 prosentin osuudesta asuntoja hallintaperustetieto puuttuu, koska tietojen mukaan asunnoissa ei asuta vakituisesti. Vuokra- ja omistusasuntojen suhde on säilynyt stabiilina koko 2000-luvun ajan. (Helsingin kaupunki 2024a.)

### 4.2 Asuminen Espoossa, Kauniaisissa ja Vantaalla

Espoo on Suomen toiseksi suurin kaupunki, jonka kasvu on voimakasta. Vuoden 2022 lopussa Espoossa oli 305 274 asukasta. Espoo jaetaan viiteen eri kaupunkikeskukseen, joita ovat Leppävaara, Tapiola, Matinkylä, Espoonlahti sekä Espoon keskus. Näiden kaupunkikeskusten

ympäristössä sijaitsee suurin osa 1–2 huoneen asunnoista Espoossa. Koko maahan verraten näiden pienten asuntojen osuus on asuntokannassa pienempi kuin muualla maassa. Espoon asuntokannasta viidesosa on rakennettu 2010 ja 2020-luvuilla. (Piira 2024, 6; 12,)

Asuntokannasta 39,5 prosenttia oli vuokra-asuntoja vuoden 2022 lopussa. Alueittain vuokra-asuntojen määrän vaihtelu on suurta Espoon sisällä. Otaniemessä vuokra-asuntojen osuus on suurin 90,7 prosenttia. Tähän syynä on, että alueella suurin osa asukkaista on opiskelijoita, jotka asuvat opiskelija-asunnoissa. Pienin määrä vuokra-asuntoja vuoden 2022 lopussa oli pientalovaltaisilla alueilla. Näillä alueilla vuokra-asuntojen määrä on ainoastaan alle 20 prosenttia kaikista asunnoista. Omistusasuntojen määrä Espoossa on 49,9 prosenttia. Asumisoikeuden osuus asuntokannasta vuonna 2022 oli 4,1 prosenttia sekä puuttuva hallintaperuste on 6,5 prosentilla asunnoista. (Piira 2024, 27; Helsingin kaupunki 2024.)

Kauniainen on täysin Espoon ympäröimä ja onkin mielekästä tarkastella Kauniaisien tilastoja yhdessä Espoon lukujen kanssa. Tilastokeskus (Tilastokeskus 2024) esittää muun muassa alueen asuntojen hintakehityksen yhdessä. Vuoden 2022 lopussa Kauniaisissa oli 10 250 asukasta. Kaupungin maapinta-ala on ainoastaan 6 km<sup>2</sup> ja se onkin huvila- ja puutarhakaupunki. Vuonna 2022 asukkaista vuokra-asunnoissa asui 31,3 prosenttia. Omistusasuntojen osuus oli noin 60 prosenttia. (Kauniaisten kaupunki s.a.)

Vantaan väkiluku 2022 luvun lopussa oli 242 819 asukasta. Vuonna 2021 Vantaan väestönkasvu oli poikkeuksellisen pieni ollen ainoastaan 0,8 prosenttia. Keskimäärin Vantaan väkiluku on kasvanut n. 1,7 prosenttia vuodessa. Erityisesti perheiden määrässä vuosi 2021 näkyi erityisenä vuotena. Koronapandemialla lienee ollut vaikutusta perheiden asuinpaikka valintaan. Perheiksi on laskettu myös lapsettomat avo- ja avioparit sekä yhden vanhemman perheet. Vuonna 2022 Vantaan perhekunnista 45 prosenttia oli yhdenhengen asuntokuntia, 30 prosenttia oli kahden hengen ja 14 prosenttia vähintään neljän hengen asuntokuntia. Muihin suuriin kaupunkeihin verraten Vantaalla on vähän yksin asuvia. (Parviainen 2023, 6; 31; 33–34.)

### **4.3 Asuminen Järvenpäässä, Hyvinkäällä ja Porvoossa**

Järvenpäässä oli vuoden 2023 lopussa 46 475 asukasta. Järvenpää sijaitsee 38 kilometriä Helsingistä koilliseen. Suurin osa asukkaista asuu rivi- ja pientaloissa 51 prosentin osuudella lopun 49 prosentin asumismuoto on kerrostaloissa. Yhden hengen talouksia Järvenpään asuntokunnista on 45 prosenttia. Suurin osa asuntokunnista asuu omistusasunnossa ja niiden osuus onkin 60,5 prosenttia. 3,5 prosenttia Järvenpäälaisistä asuu asumisoikeusasunnossa, noin 35 prosenttia asuu vuokralla. (Järvenpään kaupunki s.a. a; Järvenpään kaupunki s.a. b.)

Vuoden 2023 lopussa Hyvinkäällä oli noin 46 800 asukasta. Hyvinkään asunnoista 52 prosenttia oli kerrostaloissa vuoden 2018 lopulla. Rivitaloasuntoja asutokannasta oli 15 prosenttia ja erillisiä pientaloja 32 prosenttia. Omistusasuntoja oli 63 prosenttia asutokannasta. Vuokra-asuntoja oli 33 prosenttia ja asumisoikeusasuntojen osuus oli 2 prosenttia. Asutokunnista vuoden 2018 lopussa 44 prosenttia oli yksinasuvia. (Hyvinkää 2024; Härkönen 2019.)

Porvoossa asuu yli 50 000 asukasta. Kaupunki on ainoa tähän opinnäytetyöhön valituista, johon ei pääse junalla. Porvoon muuttoliikenne on riippuvaista Helsingin seudun kehityksestä. Erityisesti nuoret muuttavat pois Porvoosta opintojen perässä, mutta lapsiperheet ja yli 25- vuotiaat muuttavat Porvooseen päin. Vuonna 2018 Porvoossa asui 23 280 asutokuntaa. Noin puolet asutokunnista asui pientaloissa, reilu 40 prosenttia kerrostaloissa ja rivitaloissa vajaa 10 prosenttia. Yhden hengen asutokuntia oli vajaa 40 prosenttia asutokunnista. Vuonna 2018 Porvoon tyypillisin asunnon hallintaperuste oli omistusasuminen 67 prosentin osuudella. Vuokralla asui 28 prosenttia asutokunnista. Asumisoikeusasumisen määrä on vähäinen. Kerrostaloissa asuvista omassa asunnossa asui ainoastaan 37 prosenttia ja rivitaloissa 64 prosenttia omistaa asuntonsa. (MDI- Aluekehittämisen konsulttitoimisto s.a.)

## 5 Tutkimuksen toteutus

Tässä luvussa käydään läpi opinnäytetyön tutkimusosion toteutus. Luvussa käydään läpi tutkimusmenetelmän teoriaa ja sen jälkeen käydään läpi tutkimusmenetelmän valinta sekä tutkimuksen toteutus. Lisäksi käydään läpi tutkimustulosten keräys sekä analysointimenetelmät.

### 5.1 Tutkimusmenetelmän kuvaus

Empiirisellä tutkimuksella tarkoituksena on saavuttaa vastaus tutkimusongelmasta johdettuihin kysymyksiin. Tutkimus voi olla joko kvantitatiivinen eli määrällinen tai kvalitatiivinen eli laadullinen. Tässä työssä käytetään kvantitatiivista tutkimusta, jota voidaan nimittää myös tilastolliseksi tutkimukseksi. Sen avulla pyritään selvittämään numeerisia kysymyksiä ja se vastaa kysymyksiin mikä, missä, paljonko tai kuinka usein? Tuloksia voidaan havainnollistaa taulukoin ja kuvioin. Tuloksia pyritään yleistämään tilastollisen päättelyn keinoin. Kvantitatiivisen tutkimuksen keinoin saadaan kartoitettua olemassa oleva tilanne, mutta syitä tilanteeseen ei yleensä pystytä selvittämään. (Heikkilä 2008, 13; 16–17.)

Kvantitatiivisessa tutkimuksessa tiedot voidaan kerätä itse käyttämällä ja luomalla erilaisia kyselytutkimuksia. Tiedot voi kerätä myös erilaisista muiden keräämistä ja koostamista valmiista tietokannoista, tilastoista tai rekistereistä. Tällaisia julkisia tilastoja tuottaa mm. valtion ylläpitämä Tilastokeskus sekä kunnat ja valtion hallinnon laitokset. Myös yritykset ja järjestöt voivat julkaista hyödynnettävää tilastotietoa. Usein tällaisia valmiita aineistoja joudutaan muokkaamaan, yhdistelemään ja tarkistamaan ennen niiden tutkimuskäyttöön soveltumista. (Heikkilä 2008, 18.)

Tutkimuksen validiteettiin tulee kiinnittää huomiota. Sillä tarkoitetaan, että tutkimus mittaa sitä mitä oli alun perin tarkoituskin mitata. Tähän tulee kiinnittää huomiota jo tutkimuksen suunnitteluvaiheessa, jotta tiedonkeruu vaiheessa kerätään juuri oikeaa tietoa. Mikäli tehtäisiin kyselylomake, tulisi kiinnittää huomiota kysymysten muotoiluun, jottei kyselyyn vastaajan tulkinta aiheuta virheitä. Tässä työssä käytetään valmista dataa, joten tällaiseen tulkintavirheeseen ei ole vaaraa. Validiteetin riski tulee siitä, että tutkimuksen tekijä tulkitsee tilastotietoa virheellisesti ja kerää väärä tietoa tutkimuskysymykseen nähden. (Heikkilä 2008, 29–30.)

### 5.2 Tutkimuksen toteutus

Tämän opinnäytetyön tutkimuksen kohde on vanhojen osakeasuntojen hintakehitys Uudellamaalla vuosien 2019–2023 välillä. Tutkimus rajattiin koskemaan neljää suurta ja kolmea pienempää kaupunkia Uudenmaan maakunnan alueella. Näistä Espoota ja Kauniaista käsiteltiin yhtenä kokonaisuutena. Tämä johtuu siitä, että Tilastokeskus julkaisee näiden kaupunkien tiedot yhteisesti. Tutkimuksen tarkoituksena oli saada selvyys alueen eri kaupunkien vanhojen osakeasuntojen hinnan

kehityksestä, onko suurempien ja pienempien kaupunkien välillä eroavaisuuksia ja ovatko vuosien 2019–2023 välillä tapahtuneet talouden ilmiöt vaikuttaneet hintakehitykseen. Tutkimuksesta rajattiin ulos uudistuotanto.

Tutkimus toteutettiin kvantitatiivisena tutkimuksena, koska tutkimuskysymyksiin etsittiin numeerisia vastauksia hyödyntäen numeerista tilastotietoa. Saatuja tilastoja muokattiin tarvittaessa ja saatuja lukuja analysoitiin.

Työ aloitettiin tietoperustan kirjoittamisella. Tietoa aihepiiristä etsittiin kattavasti niin kirjallisuudesta, artikkeleista kuin internetsivustoilta. Lähteiden luotettavuuteen kiinnitettiin huomiota ja varsinkin internetistä etsittyjen lähteiden luotettavuuteen suhtauduttiin kriittisesti. Näistä lähteistä koostettiin kattava tietoperusta asuntomarkkinasta, talouden ilmiöistä ja kriiseistä ja niiden vaikutuksesta asuntomarkkinaan sekä Uudenmaan maakunnan asumisen tilaan.

Työn tutkimusosioon käytettävät tutkittavat data kerättiin Tilastokeskuksen vapaasti käytettävistä tietokannoista sekä korkotiedot Suomen pankin julkaisemista tiedoista. Tiedot ladattiin kyseisiltä verkkosivuilta suoraan Excel-tiedostoina, jotta vältettiin näppäilyvirheitä. Excel-tiedostoissa lukuja muokattiin siten, että niiden vertaileminen oli mahdollista. Suomen pankki julkaisee 12 kuukauden euriborkoron liikkeitä kuukausitarkkuudella. Tästä korkolistauksesta laskettiin vuosineljänneksille 3 kuukauden keskiarvoluvut, jotta tietoja voitiin verrata ja analysoida Tilastokeskuksen julkaiseman vanhojen osakeasuntojen hintadatan kanssa.

Tilastokeskuksen sivustolta ladattiin vanhojen osakeasuntojen hintatiedot ajalta Q1/2018-Q4/2023, jotta voitiin laskea tunnusluvut niiden vertailua varten. Luvuista laskettiin prosenttimuutos vanhojen asuntojen hinnassa edelliseen vuoteen nähden vuoden 2019 alusta lähtien. Myös vanhojen osakeasuntojen kauppamääristä otettiin tilastot jo vuoden 2018 ensimmäiseltä neljännekseltä lähtien. Tilastotiedosta vanhojen osakeasuntojen hinnan sekä kauppamäärien muutokset laskettiin prosentuaalisesti käyttäen Exceliä. Erotukset laskettiin sekä edelliseen vuosineljännekseen nähden että edelliseen vuoteen verraten. Näistä tuloksista tehtiin taulukoita, joista hinnan muutosten analysointi ja tulosten esittäminen oli mahdollista. Tähän työhön tuotiin taulukoita havainnollistamaan tuloksia.

Suomen pankin sivustolta ladattiin 12 kuukauden euriborkoron muutokset kuukausitasolla 2019 alusta lähtien. Lisäksi ladattiin Tilastokeskuksen kuluttajahintaindeksi vuoden 2018 ensimmäiseltä neljännekseltä alkaen. Tilastokeskuksen vanhojen osakeasuntojen hintadataa verrattiin Suomen pankin sivustolta saatuihin korkotietoihin sekä Tilastokeskuksen tilastodatasta saatavaan kuluttajahintaindeksiin, joka on inflaation mittari. Tilastokeskus julkaisee kuluttajahintaindeksin kuukausittaisena tietona ja vanhojen osakeasuntojen hintatiedon vuosineljänneksittäin, joten myös kuluttajahintaindeksille laskettiin vuosineljänneksittäin 3 kuukauden keskiarvo. Näin lukuja voitiin verrata ja

näistä tiedoista saatiin tutkimustulokset kysymyksiin, miten vanhojen asuntojen hinta on muuttunut inflaation sekä koron vaikutuksesta. Näitä koron ja inflaation vaikutuksia vanhojen asunto-osakeasuntojen hintoihin analysoitiin korrelaatiokertoimen avulla. Myös näistä tuloksista tehtiin kuvioita Exceliä hyödyntäen tutkimustulosten esittämisen havainnollistamiseksi.

Tilastokannasta saadusta aineistosta Tilastokeskuksen vanhojen osakeasuntojen hintadata on 2019 vuoteen saakka muodostettu verohallinnon varainsiirtoveroaineistosta ja tämän jälkeen hintatiedot on laskettu verohallinnon huoneistotietojen pohjalta. Mikäli kauppamäärät ovat alle kuusikappaleita tietyllä alueella tietyinä ajankohtana, ei tietoa esitetä. Vuoden 2023 luvut ovat vanhojen osakeasuntojen hintatiedostoissa ennakkotietoja. (Tilastokeskus 2024.)

### **5.3 Tutkimuksen analysointimenetelmät**

Tutkimuksen ensimmäisessä osassa analysoidaan hintojen kehitystä yleisesti havainnoimalla ja taulukoimalla tuloksia. Näitä taulukoita analysoidaan havainnoimalla muutoksia ja pyrkimällä löytämään syitä muutoksille aikaisemmasta tietoperustasta. Tämän jälkeen analysoidaan tietyjä tuloksia tarkemmin käyttäen tilastollisia analysointitapoja kuten määrittämällä korrelaatiokerroin.

Tilastollisessa tutkimuksessa kysymyksiin saadaan vastaus tutkimalla eri muuttujien välisiä riippuvuuksia. Näitä muuttujien välisiä yhteyksiä voidaan tutkia muun muassa korrelaation avulla. Muuttujien välisiä korrelaatiokertoimia lasketaan ja niiden avulla voidaan todeta muuttujien riippuvuutta toisistaan sekä sen voimakkuutta. Korrelaatiokertoimen väliset arvot vaihtelevat ykkösen sekä miinus ykkösen välillä. Mikäli arvo on lähellä positiivista ykköstä, on arvojen välillä voimakas positiivinen lineaarinen riippuvuus eli mikäli toisen verrattavan arvo kasvaa, kasvaa myös toinen. Näin ollen, mikäli kertoimen arvo on lähellä negatiivista ykköstä, on muuttujien välillä voimakas negatiivinen korrelaatio. Tällöin siis toisen muuttujan kasvaessa, toinen laskee. Mikäli kertoimen arvoksi saadaan nolla, eivät muuttujat korreloi lainkaan keskenään eikä arvoilla ole lineaarista riippuvuutta. Jotta voidaan todeta muuttujien välillä olevan lineaarista riippuvuutta, tulee korrelaatiokertoimen poikettava merkittävästi nolasta. Mikäli arvo on lähellä nollan arvoa, voi se johtua sattumasta. Selityksaste kertoo kuinka suuri osa toisen muuttujan vaihtelusta toinen muuttuja selittää. Selityksaste saadaan laskettua regressiokäyrästä korottamalla korrelaatiokerroin toiseen prosenttiin. (Heikkilä 2004, 91–92; 206; Tähtinen, Laakkonen & Broberg 2020, 165; 183.)

## 6 Tutkimustulokset

Tässä luvussa esitetään tutkimuksen tulokset. Tutkimus osiossa tutkittiin hintojen yleistä kehitystä tutkimukseen valittujen kaupunkien osalta ajanjaksolla 2019–2023. Lisäksi tutkittiin inflaation sekä koron vaikutusta hintakehitykseen samalla ajanjaksolla.

### 6.1 Yleinen hinnankehitys Uudellamaalla

Kuten aikaisemmassa luvussa 2 todettiin ovat Suomen asuntomarkkinoilla asuntojen hinnat pääasiallisesti nousseet vuoden 1992 lopulta lähtien. Tarkastellaan seuraavaksi, miten vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat kehittyneet tutkimukseen valittujen kaupunkien osalta vuosina 2019–2023.

Taulukko 3. Vanhojen osakeasuntojen hinnan muutos prosentteina edelliseen vuosineljännekseen. (Tilastokeskus 2024b.)

	Uusimaa	Helsinki	Espoo - Kauniainen	Vantaa	Porvoo	Hyvinkää	Järvenpää
2019Q1	0,5	0,8	-0,4	1,0	-2,0	4,5	2,7
2019Q2	1,4	1,3	2,2	0,8	3,2	-2,4	-1,7
2019Q3	-0,7	-0,3	-1,3	-0,3	-1,7	-5,5	-2,7
2019Q4	0,1	0,3	-0,1	0,5	-0,5	-3,1	1,3
2020Q1	1,8	2,5	2,5	-0,6	2,9	3,7	-5,3
2020Q2	1,5	2,0	0,3	2,1	0,4	0,1	1,7
2020Q3	-0,1	-0,2	-0,3	-0,1	-3,1	0,5	7,1
2020Q4	1,1	1,1	2,8	-1,0	-2,1	0,2	-3,6
2021Q1	2,2	2,9	1,9	1,2	4,9	2,8	-2,7
2021Q2	2,2	2,2	1,9	2,5	-0,8	-0,3	8,5
2021Q3	-0,1	-0,5	0,8	-0,6	9,4	0,0	-2,5
2021Q4	0,6	1,3	0,0	0,9	-11,8	-2,1	-0,1
2022Q1	0,1	-0,4	0,3	0,6	5,3	1,7	2,0
2022Q2	1,3	1,4	1,7	-0,7	-2,9	3,5	-0,1
2022Q3	-2,0	-3,0	-0,8	-0,7	0,1	-1,0	-2,6
2022Q4	-2,9	-3,1	-1,8	-3,9	0,8	-5,9	-0,3
2023Q1	-2,9	-2,3	-5,1	-2,4	-6,5	-1,5	-7,0
2023Q2	-0,9	-1,4	0,7	-0,6	0,6	0,8	4,4
2023Q3	-2,5	-2,1	-3,6	-2,7	-1,0	-3,1	-8,0
2023Q4	-0,6	-1,6	1,6	-2,2	-5,7	-2,2	5,0

Yllä olevassa taulukossa 3 on esitettyä Uudenmaan maakunnan sekä tutkimukseen valittujen kaupunkien vanhojen osakeasuntojen hinnan prosentuaalinen kehittyminen verrattuna edelliseen vuosineljännekseen. Taulukon lukujen laskemiseen on käytetty liitteessä 1 esitettyjä Tilastokeskuksen julkaisemia indeksilukuja. Yli kahden prosentin hintamuutosta voi pitää vähäistä

merkittävämpänä, joten tästä syystä taulukon selkeyttämiseksi yli kahden prosentin positiivinen muutos on korostettu vihreällä värillä ja vastaavasti yli kahden prosentin negatiivinen muutos punaisella.

Taulukosta 3 voidaan todeta, että suuremmissa kaupungeissa hinnat ovat pääsääntöisesti nousseet vuoden 2022 kolmannelle neljännekselle saakka. Tästä lähtien hinnat ovat olleet laskussa kaikissa kolmessa suuressa kaupungissa. Pienempien kaupunkien hintakehitys on ollut tutkimusajankodan alusta saakka vaihtelevampaa. Taulukosta 4 voidaan todeta, että toteutuneiden kauppojen lukumäärissä on suuria eroja maakunnan suurempien ja pienempien kaupunkien välillä. Alueella suurimmat kauppamäärät ovat Helsingissä ja erotusta seuraavaan Espoo-Kauniaisten alueeseen on huomattava. Helsingissä solmitaan noin puolet koko Uudenmaan maakunnan alueen asuntokaupoista. Taulukon 4 tiedot on laskettu liitteen 2 tiedoin.

Taulukosta 4 nähdään, että koronapandemian puhkeamisen jälkeen vuoden 2020 toisella vuosineljänneksellä eli huhti-kesäkuussa 2020 kauppojen lukumäärässä on huomattavaa pudotusta kaikissa tutkimusalueen kaupungeissa. Suurinta pudotus kauppamäärissä on ollut yllättäen pienemmissä kaupungeissa, josta Hyvinkäällä pudotusta kauppamäärissä edelliseen neljännekseen on ollut jopa 42 prosenttia. Järvenpäässä pudotus oli vajaa 34 prosenttia kun taas suuremmista kunista Helsingissä pudotusta oli 14,5 ja Espoo-Kauniaisten alueella 15 prosenttia. Asuntojen hinnoissa tämä ei juurikaan näy, vaan kaikkien tutkimusalueen kaupunkien asuntojen hinnat ovat nousseet lievästi vuoden 2020 toisella neljänneksellä.

Taulukko 4. Vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumäärät sekä prosentuaalinen muutos edelliseen vuoteen. (Tilastokeskus 2024b.)

	Helsinki	Muutos ed. neljännes %	Epoo-Kauniainen	Muutos ed. neljännes %	Vantaa	Muutos ed. neljännes %
<b>2019Q1</b>	2478	-10,3	916	-9,2	712	-3,3
<b>2019Q2</b>	3303	33,3	1252	36,7	876	23,0
<b>2019Q3</b>	2939	-11,0	1100	-12,1	779	-11,1
<b>2019Q4</b>	3133	6,6	1257	14,3	1029	32,1
<b>2020Q1</b>	3153	0,6	1229	-2,2	1066	3,6
<b>2020Q2</b>	2695	-14,5	1045	-15,0	775	-27,3
<b>2020Q3</b>	3481	29,2	1316	25,9	854	10,2
<b>2020Q4</b>	3579	2,8	1441	9,5	1063	24,5
<b>2021Q1</b>	3521	-1,6	1571	9,0	1033	-2,8
<b>2021Q2</b>	3751	6,5	1729	10,1	1077	4,3
<b>2021Q3</b>	3521	-6,1	1357	-21,5	983	-8,7
<b>2021Q4</b>	3426	-2,7	1281	-5,6	1037	5,5
<b>2022Q1</b>	3444	0,5	1221	-4,7	1043	0,6
<b>2022Q2</b>	3580	3,9	1305	6,9	953	-8,6
<b>2022Q3</b>	3013	-15,8	1060	-18,8	829	-13,0
<b>2022Q4</b>	2280	-24,3	839	-20,8	705	-15,0



	Helsinki	Muutos ed. neljännes %	Epoo-Kauniainen	Muutos ed. neljännes %	Vantaa	Muutos ed. neljännes %
<b>2023Q1</b>	2158	-5,4	777	-7,4	670	-5,0
<b>2023Q2</b>	2146	-0,6	986	26,9	543	-19,0
<b>2023Q3</b>	1873	-12,7	687	-30,3	448	-17,5
<b>2023Q4</b>	1823	-2,7	823	19,8	459	2,5

	Porvoo	Muutos ed. neljännes %	Hyvinkää	Muutos ed. neljännes %	Järvenpää	Muutos ed. neljännes %
<b>2019Q1</b>	145	7,4	137	-6,2	132	-24,6
<b>2019Q2</b>	144	-0,7	154	12,4	156	18,2
<b>2019Q3</b>	127	-11,8	153	-0,6	158	1,3
<b>2019Q4</b>	154	21,3	177	15,7	185	17,1
<b>2020Q1</b>	145	-5,8	219	23,7	227	22,7
<b>2020Q2</b>	116	-20,0	127	-42,0	150	-33,9
<b>2020Q3</b>	145	25,0	175	37,8	212	41,3
<b>2020Q4</b>	179	23,4	207	18,3	227	7,1
<b>2021Q1</b>	177	-1,1	174	-15,9	254	11,9
<b>2021Q2</b>	190	7,3	218	25,3	264	3,9
<b>2021Q3</b>	126	-33,7	213	-2,3	191	-27,7
<b>2021Q4</b>	226	79,4	213	0,0	228	19,4
<b>2022Q1</b>	161	-28,8	169	-20,7	207	-9,2
<b>2022Q2</b>	159	-1,2	197	16,6	218	5,3
<b>2022Q3</b>	175	10,1	222	12,7	158	-27,5
<b>2022Q4</b>	74	-57,7	169	-23,9	140	-11,4
<b>2023Q1</b>	87	17,6	117	-30,8	131	-6,4
<b>2023Q2</b>	72	-17,2	101	-13,7	101	-22,9
<b>2023Q3</b>	85	18,1	159	57,4	108	6,9
<b>2023Q4</b>	71	-16,5	69	-56,6	128	18,5

Vuoden 2020 kolmannella neljänneksellä on huomattavissa toipumista kauppamäärissä. Suurinta kasvu edelliseen neljännekseen on ollut Järvenpäässä ja Hyvinkäällä, joissa vastaava pudotus edellisellä neljänneksellä oli suurta. Tutkimusalueen kaupungeista ainoastaan näissä kahdessa vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat vuoden kolmannella neljänneksellä. Muissa neljässä kaupungissa kaikissa hinnat kääntyivät laskuun. Suurin nousu oli Järvenpäässä, jossa vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat edellisestä neljänneksestä yli 7 prosenttia. Pandemia aika näyttäisi olleen pienemmistä kaupungeista Porvoossa vaikein. Vaikka Porvoon asuntokauppojen määrän pudotus ei ole yhtä suuri kuin muissa ja myös Porvoon asuntokauppojen määrä on toipunut nopeasti heti seuraavalla vuosineljänneksellä ei vanhojen osakeasuntojen hinnat ole lähteneet samalla tavalla nousuun kuin muissa pienemmissä kaupungeissa. Toisin kuin Hyvinkäällä ja Järvenpäässä, Porvoon asuntojen hinnat laskivat reilusti vuoden 2020 viimeisillä kahdella neljänneksellä.

Taulukossa 5 on vielä esitetty tutkimusalueen kaupunkien vanhojen osakeasuntojen hintojen muutos verrattuna edelliseen vuosineljännekseen. Muutos on laskettu samoin liitteen 1 tiedoista kuin taulukossa 3. Taulukkoon on merkitty negatiiviset hinnan muutokset punaisella. Myös edelliseen vuoteen verraten Porvoon vanhojen osakeasuntojen hinnat eivät ole saaneet samanlaista positiivista sysäystä kuin Hyvinkää. Myöskään Järvenpään hinnoissa ei näy samanlaista positiivista trendiä, kun vanhojen osakeasuntojen hintoja verrataan edelliseen vuoteen. Suuremmissa kaupungeissa hinnat ovat olleet nousussa vuoden 2022 kolmannelle neljännekselle saakka. Tämän jälkeen hinnat ovat lähteneet reiluun laskuun kaikissa tutkimuksen kaupungeissa. Pandemian jälkeen Hyvinkään asuntojen hinnoissa on ollut selkeä positiivinen ajanjakso, jolloin hinnat ovat nousseet useamman vuosineljänneksen edellisvuoteen nähden. Mutta kuten muissa tutkimusalueen kaupungeissa myös Hyvinkään asuntojen hinnat ovat kääntyneet laskuun vuoden 2022 loppupuolella.

Taulukko 5. Vanhojen osakeasuntojen hinnan muutos edelliseen vuoteen prosentteina. (Tilastokeskus 2024b.)

	Helsinki	Espoo – Kauniainen	Vantaa	Porvoo	Hyvinkää	Järvenpää
2019Q1	4,5	1,0	-0,1	-1,4	2,2	2,0
2019Q2	3,2	1,1	1,2	0,7	-0,3	0,6
2019Q3	2,8	1,2	-0,2	-1,0	-1,4	0,1
2019Q4	2,0	0,4	2,0	-1,2	-6,7	-0,6
2020Q1	3,8	3,2	0,4	3,8	-7,4	-8,3
2020Q2	4,5	1,3	1,7	1,0	-5,0	-5,1
2020Q3	4,7	2,4	1,9	-0,4	1,1	4,5
2020Q4	5,5	5,3	0,5	-2,0	4,6	-0,5
2021Q1	5,9	4,7	2,2	0,0	3,7	2,2
2021Q2	6,1	6,4	2,6	-1,1	3,2	9,0
2021Q3	5,7	7,5	2,1	11,5	2,7	-0,7
2021Q4	6,0	4,6	4,1	0,4	0,3	2,9
2022Q1	2,6	2,9	3,4	0,8	-0,7	7,9
2022Q2	1,8	2,8	0,2	-1,4	3,0	-0,7
2022Q3	-0,7	1,2	0,1	-9,7	2,0	-0,8
2022Q4	-5,0	-0,6	-4,7	3,2	-2,0	-1,0
2023Q1	-6,8	-5,9	-7,6	-8,4	-5,1	-9,8
2023Q2	-9,4	-6,8	-7,4	-5,1	-7,6	-5,7
2023Q3	-8,6	-9,5	-9,4	-6,2	-9,5	-10,9
2023Q4	-7,2	-6,4	-7,7	-12,2	-5,9	-6,2

Taulukosta 6 nähdään kauppamäärien muutos prosentteina edellisen vuoden vastaavaan vuosineljännekseen nähden. Taulukon kauppamäärien muutos on laskettu liitteen 2 tiedoin. Myös edelliseen vuoteen verratessa vuoden 2020 toinen neljännes on ollut poikkeuksellisen hiljainen asuntomarkkinassa kaikissa tutkimusalueen kaupungeissa. Edelliseen vuoteen verraten pudotus kauppamäärissä on tasaisempi ja kaikissa kaupungeissa Järvenpäästä lukuun ottamatta pudotus on ollut

10–20 prosentin välissä. Järvenpään pudotus kauppamäärissä oli ainoastaan vajaat 4 prosenttia. Myös kauppamäärien kasvu on suurinta Järvenpäässä edelliseen vuoteen verraten vuoden 2020 kolmannella neljänneksellä. Tämä saattaa osaltaan selittää Järvenpään vanhojen osakeasuntojen suurta hinnan nousua muihin kaupunkeihin nähden. Järvenpää onkin siis voittanut pandemian aikaisessa muuttoliikkeessä selvästi muihin tutkimusalueen kaupunkeihin nähden.

Taulukko 6. Kauppamäärien muutos edelliseen vuoteen prosenteissa. (Tilastokeskus 2024b.)

	Uusimaa	Helsinki	Espoo – Kauniainen	Vantaa	Porvoo	Hyvinkää	Järvenpää
<b>2019Q1</b>	-3,3	-6,7	5,4	-7,9	-10,5	-7,4	3,9
<b>2019Q2</b>	13,0	16,9	10,7	16,3	11,6	-8,3	9,1
<b>2019Q3</b>	6,6	13,3	3,5	-12,4	0,0	-0,6	13,7
<b>2019Q4</b>	21,4	13,4	24,6	39,8	14,1	21,2	5,7
<b>2020Q1</b>	29,8	27,2	34,2	49,7	0,0	59,9	72,0
<b>2020Q2</b>	-14,9	-18,4	-16,5	-11,5	-19,4	-17,5	-3,8
<b>2020Q3</b>	19,6	18,4	19,6	9,6	14,2	14,4	34,2
<b>2020Q4</b>	15,9	14,2	14,6	3,3	16,2	16,9	22,7
<b>2021Q1</b>	15,9	11,7	27,8	-3,1	22,1	-20,5	11,9
<b>2021Q2</b>	50,8	39,2	65,5	39,0	63,8	71,7	76,0
<b>2021Q3</b>	3,2	1,1	3,1	15,1	-13,1	21,7	-9,9
<b>2021Q4</b>	-5,7	-4,3	-11,1	-2,4	26,3	2,9	0,4
<b>2022Q1</b>	-9,5	-2,2	-22,3	1,0	-9,0	-2,9	-18,5
<b>2022Q2</b>	-12,7	-4,6	-24,5	-11,5	-16,3	-9,6	-17,4
<b>2022Q3</b>	-14,4	-14,4	-21,9	-15,7	38,9	4,2	-17,3
<b>2022Q4</b>	-36,9	-33,5	-34,5	-32,0	-67,3	-20,7	-38,6
<b>2023Q1</b>	-37,6	-37,3	-36,4	-35,8	-46,0	-30,8	-36,7
<b>2023Q2</b>	-39,3	-40,1	-24,4	-43,0	-54,7	-48,7	-53,7
<b>2023Q3</b>	-38,0	-37,8	-35,2	-46,0	-51,4	-28,4	-31,6
<b>2023Q4</b>	-19,2	-20,0	-1,9	-34,9	-4,1	-59,2	-8,6

Kuten taulukosta 6 voidaan todeta, toipuminen pandemian alun shokkitilanteesta kauppamäärin mitattuna oli nopeaa ja kauppamäärät ovat lähteneet kaikissa tutkituissa kaupungeissa nopeaan kasvuun hetkellisen notkahduksen jälkeen. Erityisesti vuoden 2021 toisella neljänneksellä on havaittavissa asuntokauppojen määrässä erittäin merkittävä kasvu edelliseen vuoteen nähden. Kauppamäärissä edelliseen vuoteen verraten seuraava lasku alkaa kuitenkin jo vuoden 2021 viimeisellä neljänneksellä kiihtyen vuoden 2022 puolella. Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan tapahtui helmikuussa 2022 kuten aikaisemmasta luvusta 3 tuli ilmi. Sotatilán kiihdyttäessä inflaatiota ja Euroopan keskuspankin koronnostoista aiheutuneet koronnousut vaikuttavat selvästi kauppamääriin. Myös Osakeasuntojen hinnoissa on huomattavissa laskua yleisesti vuoden 2022 kolmannelta neljännekseltä lähtien. Kun kauppa ei vedä, pyritään asuntomarkkinoilla piristämään hiipunutta asuntokauppaa hintoja laskemalla, jotta kysyntä lähtisi uudelleen nousuun. Tarkastellaan inflaation ja koron vaikutusta hintojen liikkeisiin tarkemmin seuraavissa luvuissa.

## 6.2 Inflaation vaikutus vanhojen osakeasuntojen hintakehitykseen

Inflaatiolla on merkittävä vaikutus kuluttajien käyttäytymiseen kuten luvussa 3 todettiin. Huomioitavaa on, että inflaatiota hillitäkseen keskuspankit nostavat ohjaukorkoa, mikä vaikuttaa asuntolainojen korkoihin ja näin myös asuntojen hintakehitykseen. Koronnostot tapahtuvat kuitenkin viiveellä reaktiona inflaation kehitykseen. Tarkastellaankin seuraavaksi tarkemmin, miten inflaation kehitys näkyy tutkimukseen valittujen kaupunkien vanhojen osakeasuntojen hintakehitykseen vuosina 2019–2023. Myöhemmässä luvussa tarkastellaan vielä erikseen koronnousun vaikutusta hintakehitykseen.

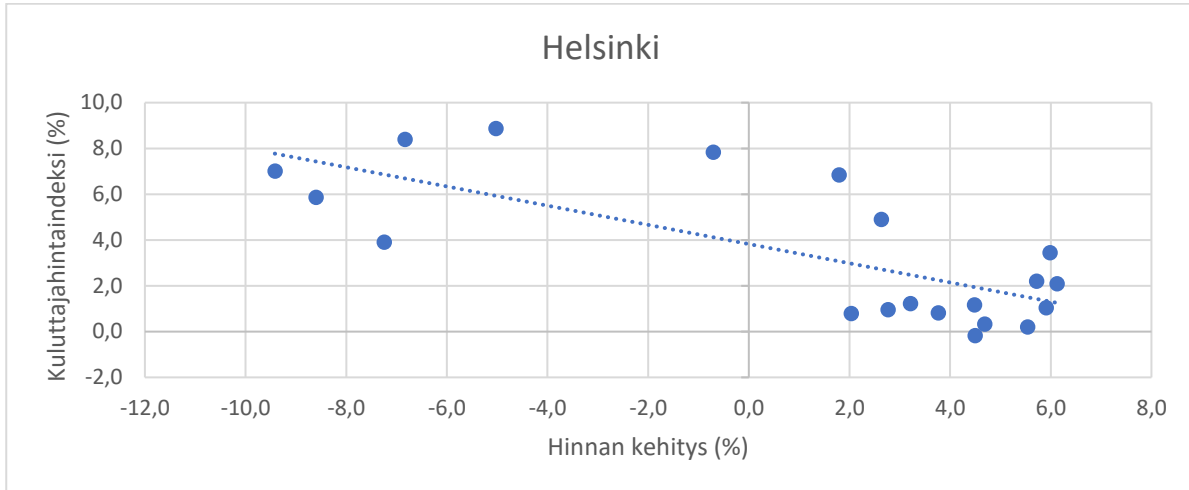
Taulukko 7. Korrelaatio hinnan muutoksen sekä inflaation välillä.

	Korrelaatio	Selitysaste (%)
<b>Helsinki</b>	-0,73	53,3
<b>Espoo – Kauniainen</b>	-0,52	27,0
<b>Vantaa</b>	-0,60	36,0
<b>Porvoo</b>	-0,41	16,8
<b>Hyvinkää</b>	-0,21	4,4
<b>Järvenpää</b>	-0,30	9,0

Yllä olevasta taulukosta 7 selviää korrelaatio vanhojen osakeasuntojen hinnan ja inflaation mittarina olevan kuluttajahintaindeksin välillä. Koska osakeasuntojen hinnat ovat vuosineljänneksien keskihintoja, on myös kuluttajahintaindeksille laskettu vastaavan neljänneksen keskiarvo, jotta luvut ovat verrattavissa. Nämä kuluttajahintaindeksin vertailuluvut laskettiin liitteen 3 tiedoin. Taulukosta nähdään, että hinnan kehityksen ja inflaation välillä on lievää negatiivista korrelaatiota.

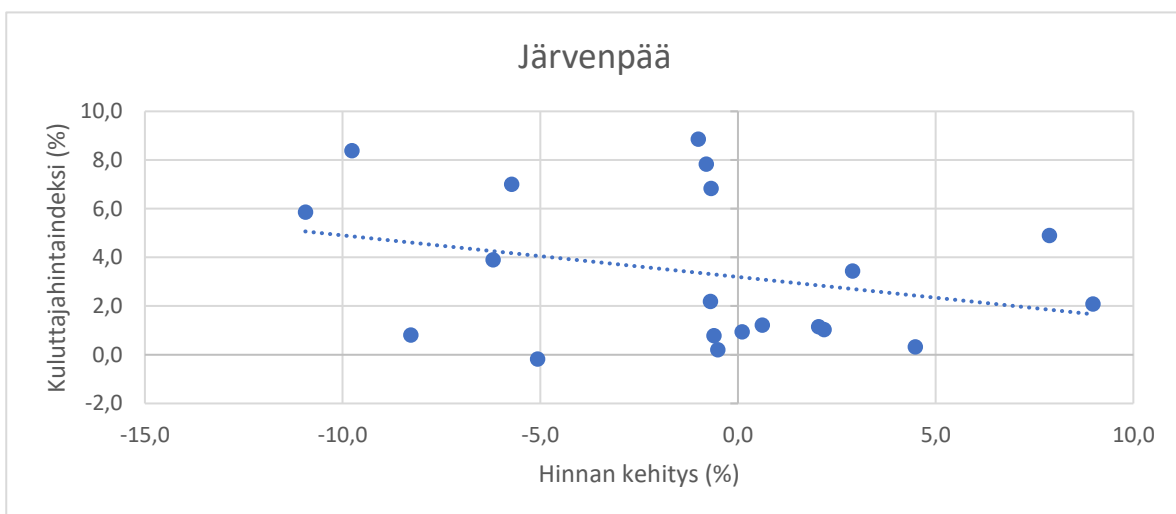
Taulukon 7 luvut laskettiin hyödyntäen Excelin korrelaatiokerroin funktiota, jossa verrattiin kunkin kaupungin vanhojen osakeasuntojen hintakehitystä vuosineljänneksittäin sekä kuluttajahintaindeksin arvoja samojen vuosineljänneksien keskiarvoina. Selitysaste laskettiin korottamalla saadun korrelaatiokertoimen arvo toiseen potenssiin. Selitysaste ilmoitetaan prosentteina, joten prosenttiarvo selitysasteelle saatiin kertomalla saatu tulos sadalla.

Helsingin osalta korrelaatio on lähinnä arvoa 1, mutta seuraavan sivun kuvasta 2 nähdään, että arvot eivät kuitenkaan ole lähellä suoraa. Helsingin kaupungin vanhojen osakeasuntojen ja inflaation välisen korrelaation selitysaste on noin 54 prosenttia. Muissa suuremmissa kaupungeissa selitysaste tippuu nopeasti. Vantaan kaupungin lukema on vajaa 36 prosenttia ja Espoo-Kauniaisten alueella se tippuu jo vajaaseen 27 prosenttiin. Siis suurempien kaupunkien osalta vanhojen osakeasuntojen hinnan kehitys kuluttajahintaindeksiin nähden selittyy ainoastaan n. 30 prosentin osuudella.



Kuva 2. Helsingin vanhojen osakeasuntojen hinnan kehityksen ja kuluttajahintaindeksin välinen korrelaatio.

Kuvasta 3 nähdään, että pienempien kaupunkien kuten Järvenpään arvot ovat suurempien kaupunkien kuten Helsingin arvoja hajanaisempia. Esimerkiksi Järvenpään kaupungin selityskerroin on ainoastaan noin 9 prosenttia ja Hyvinkään selityskaste on vielä pienempi noin 4 prosenttia. Tätä saattaa osaltaan selittää alueiden välinen ero vanhojen osakeasuntojen hintojen käyttäytymisessä. Kuten luvussa 6.1 todettiin, on suurempien kaupunkien hintakehitys ollut tasaisempaa ja tutkimusajanjakson alusta katsoen suurempien kaupunkien vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat nousseet tasaisesti 2022 vuoteen saakka ja tämän jälkeen asuntojen hinnat ovat lähteneet laskuun. Inflaatio taas on lähtenyt nousuun. Pienemmissä kaupungeissa hintakehitys asuntojen osalta on ollut epätasaisempaa ja hinnoissa on ollut lasku- ja nousujaksoja myös ennen vuotta 2022.



Kuva 3. Järvenpään vanhojen osakeasuntojen hintakehityksen ja kuluttajahintaindeksin välinen korrelaatio.

Näiden yllä esitettyjen tuloksien takia voidaan todeta, että tutkimusalueen kaupunkien vanhojen osakeasuntojen ja inflaation mittarina käytettävän kuluttajahintaindeksin välillä ei ole huomattavaa lineaarista riippuvuutta eikä hintojen kehitystä voida suoraan selittää indeksin muutoksilla. Suuremmissa kaupungeissa on havaittavissa lievää syyseuraus suhdetta ja kuluttajahintaindeksin nousulla on havaittavissa lievää vaikutusta näiden kaupunkien vanhojen osakeasuntojen hinnan kehittymiseen. Selitysasteen huomioiden tämä riippuvuus on kuitenkin hyvin pientä. Pienemmissä kaupungeissa tämän tutkimuksen tulosten perusteella kuluttajahintaindeksin muutoksilla ei ole merkitystä vanhojen osakeasuntojen hintojen kehittymiseen.

### 6.3 Koron vaikutus vanhojen osakeasuntojen hintakehitykseen

Kuten luvussa 3 todettiin, suurin osa Suomen asunnoista ostetaan lainarahalla. Koron kehityksellä on siis suuri merkitys lainakuluihin. Tarkastellaan seuraavaksi, miten koron kehitys näkyy tutkimukseen valittujen kaupunkien vanhojen osakeasuntojen hintakehityksessä vuosina 2019–2023.

Taulukko 8. Korrelaatio hinnan muutoksen sekä koron muutoksen välillä

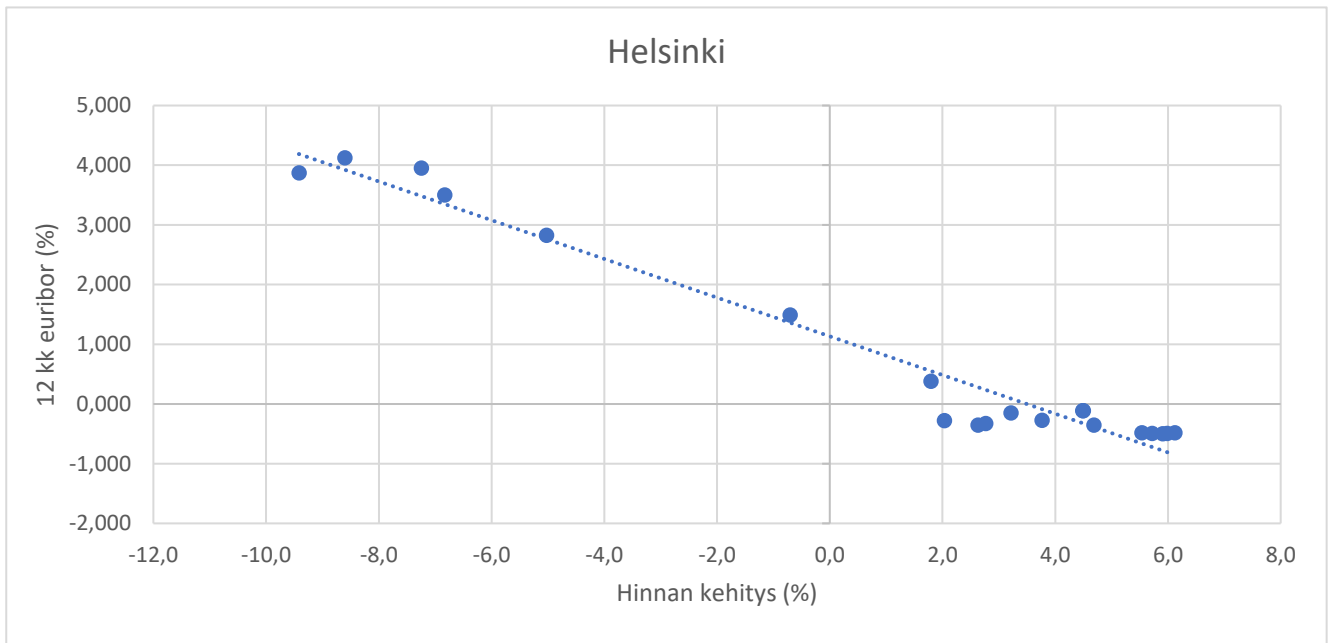
	Korrelaatio	Selitysaste (%)
<b>Helsinki</b>	-0,98	96,0
<b>Espoo – Kauniainen</b>	-0,91	82,8
<b>Vantaa</b>	-0,96	92,2
<b>Porvoo</b>	-0,64	41,0
<b>Hyvinkää</b>	-0,61	37,2
<b>Järvenpää</b>	-0,68	46,2

Yllä olevasta taulukosta 8 nähdään korrelaatio vanhojen osakeasuntojen hinnan ja koronkehityksen välillä. Koska osakeasuntojen hinnat ovat vuosineljänneksien keskihintoja, on myös 12 kuukauden euriborkorolle laskettu vastaavan neljänneksen keskiarvo, jotta luvut ovat verrattavissa. Nämä luvut on laskettu liitteen 4 tiedoista. Koroksi valittiin 12 kuukauden euriborkorko, koska se on asuntolainojen yleisin korkokanta.

Taulukon 8 luvut laskettiin hyödyntäen Excelin korrelaatiokerroin funktiota, jossa verrattiin kunkin kaupungin vanhojen osakeasuntojen hintakehitystä vuosineljänneksittäin sekä 12 kuukauden euriborkoron arvoja samojen vuosineljänneksien keskiarvoina. Selitysaste laskettiin korottamalla saadun korrelaatiokertoimen arvo toiseen potenssiin. Selitysaste ilmoitetaan prosentteina, joten prosenttiarvo selitysasteelle saatiin kertomalla saatu tulos sadalla.

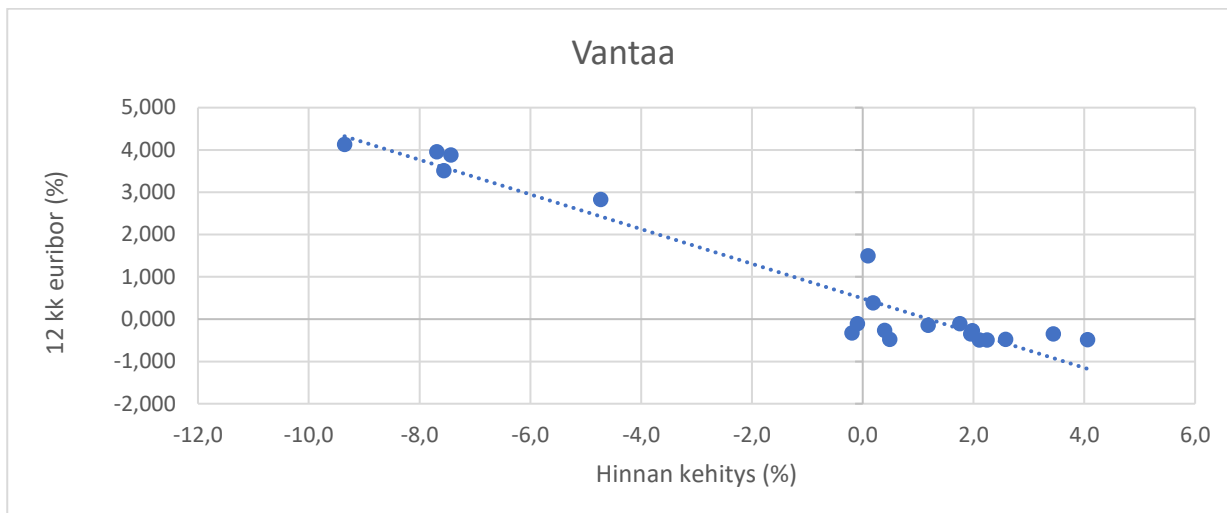
Seuraavan sivun kuvasta 4 nähdään Helsingin kaupungin vanhojen osakeasuntojen hinnan kehityksen ja 12 kuukauden euribor koron muutoksen välistä yhteyttä. Kuten korrelaatiokerroinkin

osoittaa, on hinnan kehityksen ja koron muutoksen välillä huomattavissa lineaarista riippuvuutta. Riippuvuus on negatiivista, koska korrelaatiokerroimen arvo on  $-0,98$ . Korrelaatiokerroin on lähellä ykkösen arvoa, joten riippuvuus on voimakasta. Tästä voidaan päätellä, että kun korko kasvaa, laskee kaupungin vanhojen osakeasuntojen hinta. Selitysaste on korkea 96 prosenttia.



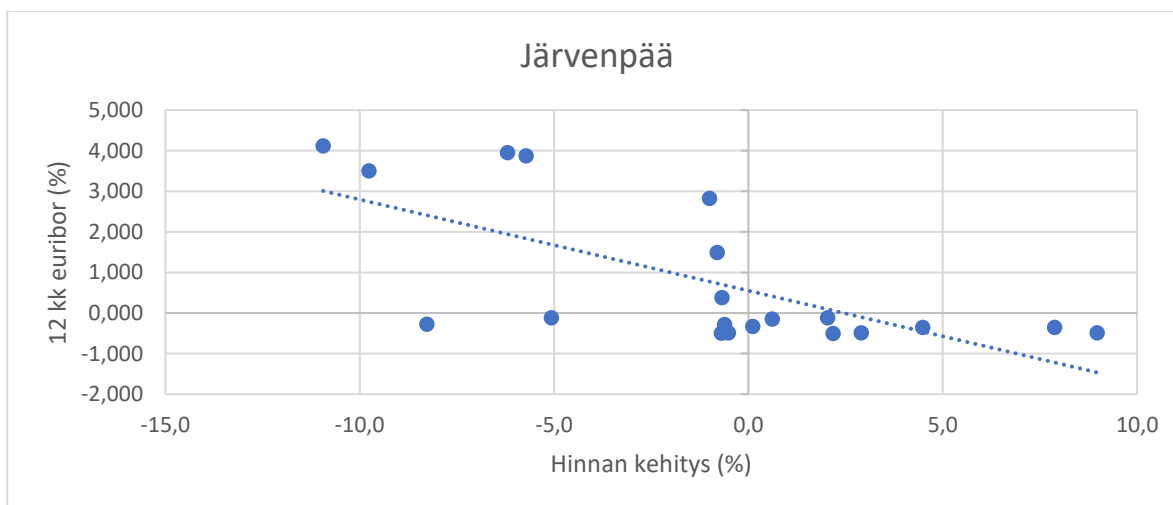
Kuva 4. Helsingin vanhojen osakeasuntojen hinnan kehityksen ja 12 kuukauden euriborkoron välinen korrelaatio.

Seuraavan sivun kuvassa 5 on esitetty Vantaan kaupungin vanhojen osakeasuntojen hintakehityksen sekä 12 kuukauden euriborkoron välistä korrelaatiota. Kuten kuvasta voidaan todeta, on myös Vantaan kaupungin korrelaatio havaittavissa selvästi. Vantaan selityskerroin on melkein yhtä suuri Helsingin kanssa ollen Vantaalla 92 prosenttia. Myös Espoon sekä Kauniaisten kaupungin muodostaman alueen seliteaste on korkea noin 82,5 prosenttia. Tätä varmasti selittää näiden suurempien kaupunkien asuntojen hinnat, jotka ovat jo valmiiksi korkeampia kuin pienempien kaupunkien. Suuremmissa kaupungeissa asunnon ostaminen lainarahalla on huomattavasti kalliimpaa kuin pienemmissä, joten asuntolainan koron muutoksilla on suurempi vaikutus alueen hintatasoon.



Kuva 5. Vantaan vanhojen osakeasuntojen hinnan kehityksen ja 12 kuukauden euriborkoron välinen korrelaatio.

Alla olevasta kuvasta 6 nähdään vastaavat tiedot Järvenpään kaupungin osalta. Kuten voidaan havaita, ei pienempien kaupunkien osalta korrelaatio ole niin selvä kuin suuremmissa kaupungeissa. Järvenpään selitysaste on 46 prosenttia. Kuten luvussa 6.2 todettiin voi tätäkin selittää tutkimusalueen suurempien ja pienempien kaupunkien hintakehityksen eroilla. Suurempien kaupunkien hintakehitys ollut tasaisempaa ja tutkimusajanjakson alusta katsoen suurempien kaupunkien vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat nousseet tasaisesti 2022 vuoteen saakka ja tämän jälkeen asuntojen hinnat ovat lähteneet laskuun, kun taas korot ovat lähteneet nousuun. Pienemmissä kaupungeissa hintakehitys asuntojen osalta on ollut epätasaisempaa ja hinnoissa on ollut lasku ja nousujaksoja myös ennen vuotta 2022.



Kuva 6. Järvenpään vanhojen osakeasuntojen hinnan kehityksen ja 12 kuukauden euriborkoron välinen korrelaatio.



Näiden esitettyjen tulosten nojalla voidaan esittää, että 12 kuukauden euriborkoron muutoksen ja vanhojen asunto-osakeasuntojen hinnan muutoksella on vahva korrelaatio ja hinnan kehitystä on mahdollista selittää koron muutoksella. Kun korko nousee, on sillä negatiivinen vaikutus vanhojen osakeasuntojen hintakehitykseen eli asuntojen hinnat laskevat. Erityisesti suurten kaupunkien osalta korrelaatio on vahvaa ja koron noustessa alueiden vanhojen osakeasuntojen hinnat laskevat. Pienemmissä kaupungeissa hintataso on valmiiksi alhaisempi kuin suuremmissa, jolloin myös asuntolainankoron muutosten vaikutus on lievempää. Koron muutoksessa on nähtävissä kuitenkin lievää syyseuraussuhdetta myös tutkimusalueen pienemmissä kaupungeissa.

## 7 Pohdinta

Tässä luvussa käydään läpi johtopäätökset sekä kehittämis- ja jatkotutkimusehdotukset. Lopuksi luvussa käsitellään tämän opinnäytetyön sekä oman oppimisen arviointia.

### 7.1 Johtopäätökset

Talouden suhdanteisiin ei vaikuta ainoastaan yksittäiset tapahtumat vaan niiden yhteisvaikutus. Yllättävät tapahtumat, kuten pandemiat ja sodat kiihdyttävät inflaatiota, koska niillä on vaikutusta muun muassa raaka-aineiden ja energian sekä työvoiman kustannuksiin. Inflaation hillitsemiseksi keskuspankit käyttävät ohjauskoron nostoja, jotka vaikuttavat kuluttajien lainoista maksamiin korkoihin. Näiden yhteisvaikutuksena kuluttajien ostovoima vähenee, koska yleiset elämisen kustannukset nousevat ja lainojen korot nousevat. Näillä talouden suhdanteilla on siis myös vaikutusta asuntojen hintakehitykseen. Inflaatio ja sen myötä kehittyvä korkotilanne vaikuttavat kuluttajien halukkuuteen ostaa asunto ja siihen paljonko asuntoon ollaan valmiita kuluttamaan.

Tässä tutkimuksessa pyrittiin saamaan vastaus tutkimusongelmaan: miten vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat kehittyneet Uudellamaalla 2019–2023? Tätä selvitettiin alaongelmien avulla, joita olivat: Mitkä tekijät vaikuttavat vanhojen osakeasuntojen hintakehitykseen? Miten erityisesti isot mullistukset ovat vaikuttaneet vanhojen osakeasuntojen hintoihin? Millaisia eroja on maakunnan vanhojen osakeasuntojen hintakehityksessä isojen ja pienempien kaupunkien välillä.

Tutkimuksessa löydettiin vastaukset alaongelmiin. Luvuissa 6.2 sekä 6.3 nähdään tarkemmin inflaation sekä asuntolainoissa yleisesti käytetyn 12 kuukauden euriborkoron vaikutusta tutkimusalueen kaupunkien vanhojen osakeasuntojen hintakehitykseen. Tuloksista nähdään, että suurempien ja pienten kaupunkien asuntojen hintakehitykseen ilmiöt vaikuttavat erilaisesti. Suurempien kaupunkien hintoihin näillä ilmiöillä on suurempi vaikutus kuin pienempiin kaupunkeihin. Tätä osaltaan selittää alkutilanteen suuri ero alueiden asuntojen hintatasossa. Erityisesti asuntolainan koron muutokset vaikuttavat valmiiksi kalliin alueen hintatasoon hintoja alentavasti. Kuluttajat harkitsevat asunnon ostoa tarkemmin ja myyjätaho pyrkii vauhdittamaan kaupankäyntiä hintatasoa alentamalla.

Luvussa 6.1 selvisi, että tutkimusalueen kaupunkien välillä vanhojen osakeasuntojen hintakehityksessä on eroja. Suurempien kaupunkien hintakehitys on ollut nousujohteista vuoden 2022 alkupuolelle saakka, mutta hinnat ovat lähteneet laskuun vuoden 2022 viimeisien kahden vuosineljänneksen aikana. Tutkimusalueen pienempien kaupunkien vanhojen osakeasuntojen hintakehitys on ollut tutkimusajanjaksolla vaihtelevampaa ja hinnoissa on ollut nousu- ja laskukausia koko tutkimusajanjakson ajan. Talouden kriisitilat näkyvät myös tutkimusaineistossa. Koronapandemian aikana

vuonna 2020 vanhojen osakeasuntojen hintakehityksessä on nähtävissä lyhyt laskujakso, josta kaupungit toipuivat eri tahtiin.

## 7.2 Kehittämisen- ja jatkotutkimusehdotukset

Tämän työn tutkimusaineisto kerättiin vapaasti saatavilla olevasta Tilastokeskuksen julkaisemasta datasta. Työ olisi ollut kattavampi ja informatiivisempi mikäli käytössä olisi ollut myös kiinteistöväittäjien keräämä data kaikista kaupoista alueella.

Tämän tutkimuksen validiteetti ja reliabiliteetti ovat korkealla tasolla. Tutkimuksen aineisto on Tilastokeskuksen keräämää ja tarkistamaa aineistoa, joka on kaikkien tutkijoiden vapaassa käytössä. Työn tutkimus on siis kenen tahansa toistettavissa. Työn validiteettiin vaikuttaa mahdolliset laskuvirheet sekä tulkintavirheet. Työssä käytetty Tilastokeskuksen hintainformaatio on saatavissa vuosineljänneksittäin, kun taas korko ja kuluttajahintaindeksitiedot on saatavissa kuukausi tasolla, jolloin niiden vertailemiseksi keskenään on täytynyt laskea tiedoille keskiarvoja. Tästä syystä laskuvirheiden mahdollisuutta ei voida täysin poissulkea, vaikka laskutoimitukset on suoritettu mahdollisimman suurella tarkkuudella.

Tätä työtä kirjoitettaessa eletään kevättä 2024 jolloin talouden odotukset ovat edelleen epävarmat. Useiden asiantuntijoiden odotukset korkotason laskusta ovat alun optimismin jälkeen muuttuneet varovaisemmiksi. Loppuvuoden piristymisen asuntokaupassa näyttäisi hyytyneen vuoden vaihteen jälkeen. Tämä saattaa johtua ensiasunnon ostajien verovapauden päättymisestä vuoden 2023 loppussa, koska ensiasunnon ostajien kiire asunnon ostoon on päättynyt.

Epävarmaan taloustilanteeseen vaikuttavat korkojen epävarman liikehdinnän lisäksi myös monet muut seikat. Poliittinen liikehdintä niin kotimaassa kuin ulkomailla vaikuttaa kuluttajien odotuksiin ja varautumiseen. Suuria ostopäätöksiä siirrettään tuonnemmaksi.

Asuntomarkkinoilla uudistuotanto on pysähdyksissä ja useat toimijat ovat päätyneet konkurssiin. Tämän odotetaan vaikuttavan lähitulevaisuuteen asuntopulana, joka voi johtaa asuntojen hintojen rajuun nousuun. Tulevaisuudessa tutkimus olisi siis hyvä tehdä uudelleen ja verrata hintakehitystä Uudenmaan maakunnan alueella. Vaikuttaako nämä vuoden 2023 jälkeen tapahtuneet talouden liikkeet saman tapaisesti alueen hintakehitykseen vai onko nykyisellä tilanteella odottamattomia vaikutuksia hintakehitykseen?

Tämä tutkimus keskittyi kaikkiin alueen kaupunkien vanhoihin osakeasuntoihin. Vastaava tutkimus olisi mielenkiintoista toteuttaa myös verraten erikokoisia asuntoja. Miten tilanne on vaikuttanut sijoituskäyttäytymiseen? Sijoittajat ostavat pääsääntöisesti pienempiä asuntoja ja omaan käyttöön päätyy todennäköisimmin suurempi asunto. Miten ajanjakson 2019–2023 tapahtumat ovat vaikuttaneet

näiden kahden eri ostajaryhmän välillä ja onko tällä ollut vaikutusta näiden eri asuntotyyppien hintakehitykseen?

### 7.3 Oman oppimisen arviointi

Opinnäytetyön suunnittelu alkoi loppuvuodesta 2023. Opinnäytetyön aihe ei ollut alusta lähtien selvä ja aihe ja tutkimuskohde muuttuivat vielä täysin uuteen opinnäytetyöprosessin alkuvaiheissa. Alun hankalan aloituksen jälkeen aikatauluongelmia ilmeni muun opiskelun vuoksi, eikä alkuperäinen suunnitelman mukainen aikataulu pitänyt. Kun työn kirjoittaminen pääsi vauhtiin keväällä 2024, eteni työ kuitenkin toiveita vauhdikkaammin. Olenkin tyytyväinen uskallukseen muuttaa alkuperäinen suunnitelma täysin, jolloin työn mielekäs kirjoittaminen oli mahdollista.

Lopullisen työn alkuperäisiin suunnitelmiin jouduin myös tehdä pieniä muutoksia ja tarkennuksia työn etenemisen yhteydessä. Muun muassa tutkimuskohteen pienemmät kaupungit ja kunnat olivat alkuperäisen suunnitelman mukaisesti erilaiset. Tilastokeskuksen julkaisualueiden mukaisesti jouduin vaihtamaan siis osan tutkimuskohteista. Alkuperäisen suunnitelman mukaisesti tarkoitus oli ottaa tilastot postinumerotilastoista, jolloin myös pienemmät kunnat olisi voinut sisällyttää tutkimukseen. Tällöin alueen ollessa näin rajattu, ei monellakaan vuosineljänneksellä olisi ollut lainkaan tietoja näistä pienistä alueista, jolloin hintojen vertaaminen ei olisi ollut mielekästä.

Tietoperustan kirjoittaminen aloitettiin helmi- maaliskuussa 2024 tiedon keräämisellä ja tietoperustaan perehtymisellä. Itse kirjoitustyö aloitettiin maaliskuussa 2024. Tietoperustaa kirjoittaessani opin keräämään tietoa eri tietolähteistä sekä hakemaan tietoa niin kirjastojen tietokannoista kuin verkosta. Opin myös suhtautumaan kriittisesti tietolähteisiin. Tutkimusosioon siirryttiin huhtikuussa 2024 keräämällä tarvittavat tiedot Tilastokeskuksen julkaistuista tilastoista. Vuoden 2023 viimeinen neljännes julkaistiin helmikuun alussa, joten kovin paljon aikaisemmin tutkimusta ei olisi voinut suorittaa. Tutkimusosiota tehdessäni opin hyödyntämään valmiita tilastoja sekä laskemaan niistä tarvittavia tunnuslukuja, jotta voin tehdä niistä oletuksia sekä löytämään tutkimusongelmiin vastauksia. Opin myös muokkaamaan dataa sekä muodostamaan siitä havainnollistavia kuvioita sekä taulukoita. Opin myös ongelmanratkaisutaitoja pohtiessani ratkaisuja siihen, miten datasta saa vertailukelpoista.

Sain kattavan tietopohjan asuntomarkkinoista sekä yleisellä tasolla että Suomessa. Lisäksi opin työn edetessä kattavasti talouden ilmiöiden ja kriisitilanteiden vaikutuksesta niihin. Inflaatio ja korkekehitys on yleisellä tasolla jo ennestään tuttuja, mutta tutustuttuani tarkemmin näihin ilmiöihin tietoperustan kirjoituksen yhteydessä ymmärrän näitä talouden ilmiöitä paremmin. Talouteen vaikuttaa suuresti myös muut häiriöt kuten viime vuosien aikana koronapandemia sekä Ukrainan sota.

Sain hyvän ymmärryksen miten tällaiset kriisitilanteet vaikuttavat talouden suhdanteiden kehittymiseen.

Uskon, että joustavat työote ja nopea reagointi eteen tulleisiin ongelmiin mahdollisti työn etenemisen kutakuinkin toivotussa aikataulussa. Tämä ongelman ratkaisukyky on hyödyllistä myös tulevaisuudessa niin työuralla kuin henkilökohtaisessa elämässä. Työn edetessä sain kattavasti tietoa asuntojen hintoihin vaikuttavista seikoista. Myös muun muassa asuntomarkkinaan vaikuttavat talouden ilmiöt tulivat tutuiksi ja uskon näillä tiedoilla ja taidoilla olevan suurta hyötyä tulevalla työurallani ja mahdollistaa myös muun muassa mahdollisen sijoitustoiminnan aloittamisen.

## Lähteet

Aktia Pankki Oyj 2023. Asuntolainojen korot nousevat – Miten se vaikuttaa sinuun? Luettavissa:

<https://www.aktia.fi/fi/uutisarkisto/uutinen/2023/03/24/asuntolainojen-korot-nousevat-miten-se-vaikuttaa-sinuun>. Luettu: 11.4.2024.

Council on Foreign Relations 2024. War in Ukraine. Luettavissa: <https://www.cfr.org/global-conflict-tracker/conflict/conflict-ukraine>. Luettu: 16.4.2024.

Elo, H. 20.12.2023. Näin koronnousu iskee kuluttajiin – Kysyimme pankeilta ja analysoimme. Salkunrakentajan blogi. Luettavissa: <https://www.salkunrakentaja.fi/2023/12/koronnousu-kuluttaja-pankit-analyysi/>. Luettu: 11.4.2024.

Euroopan keskuspankki 2024a. Euroopan keskuspankki. Luettavissa: <https://www.ecb.europa.eu/ecb/html/index.fi.html>. Luettu: 24.4.2024.

Euroopan keskuspankki 2024b. Mitä on inflaatio? Luettavissa: [https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/tell-me-more/html/what\\_is\\_inflation.fi.html](https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/tell-me-more/html/what_is_inflation.fi.html). Luettu: 1.4.2024.

Heikinheimo, H. 8.8.2023. Näin asuntolainasi korkokulut nousevat korkojen noustessa. Sijoittaja.fi:n blogi. Luettavissa: <https://www.sijoittaja.fi/368252/nain-asuntolainasi-korkokulut-nousevat-korkojen-noustessa/>. Luettu: 11.4.2024.

Heikkilä, T. 2008. Tilastollinen tutkimus. 7. uudistettu painos. Edita. Helsinki

Helsingin kaupunki. 2024a. Asuntojen hallintaperuste. Luettavissa: <https://kaupunkitieto.hel.fi/fi/asuminen/asuntokanta/asuntojen-hallintaperuste>. Luettu: 5.4.2024.

Helsingin kaupunki. 2024b. Asuntojen hinnat. Luettavissa: <https://kaupunkitieto.hel.fi/fi/asuminen/asuntomarkkinat/asuntojen-hinnat>. Luettu: 5.4.2024.

Helsingin kaupunki. 2024c. Asuntojen koko ja talotyyppi. Luettavissa: <https://kaupunkitieto.hel.fi/fi/asuminen/asuntokanta/asuntojen-koko-ja-talotyyppi>. Luettu: 5.4.2024.

Helsingin kaupunki. 2024d. Ikärakenne ja sukupuoli. Luettavissa: <https://kaupunkitieto.hel.fi/fi/vaesto/vaestorakenne/ikarakenne-ja-sukupuoli>. Luettu: 5.4.2024.

Honkanen, J. & Voutilainen, V. 27.4.2023. Korkojen voimakas nousu rasittaa asuntovelallisia. Euro & talous. Luettavissa <https://www.eurojatalous.fi/fi/2023/1/korkojen-voimakas-nousu-rasittaa-asuntovelallisia/>. Luettu: 31.3.2024.

- Hyvinkään kaupunki 2024. Yleistietoa Hyvinkäältä. Luettavissa: <https://www.hyvinkaa.fi/kaupunki-ja-hallinto/hyvinkaatietao/perustietoa-hyvinkaasta/>. Luettu: 15.4.2024.
- Härkönen, T. 2019. Asunnot, asutokunnat ja kesämökit 2018. Hyvinkään kaupunki. Hyvinkää. Luettavissa: <https://www.hyvinkaa.fi/globalassets/kaupunki-ja-hallinto/hyvinkaa--tietoa/tilastot/liitteet/asunnot-asutokunnat-ja-kesamokit-2018.pdf>. Luettu: 15.4.2024.
- Järvenpään kaupunki s.a. a Asunto-ohjelma. Järvenpään kaupunki. Järvenpää. Luettavissa: [https://jarvenpaa.cloudnc.fi/fi-FI/Toimielimet/Kaupunkikehityslautakunta/Kokous\\_15122022/Jarvenpaa\\_asuntoohjelma\(28357\)](https://jarvenpaa.cloudnc.fi/fi-FI/Toimielimet/Kaupunkikehityslautakunta/Kokous_15122022/Jarvenpaa_asuntoohjelma(28357)). Luettu: 11.4.2024.
- Järvenpään kaupunki s.a. b Järvenpää lukuina. Luettavissa: <https://www.jarvenpaa.fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/jarvenpaa-tietoa/jarvenpaa-lukuina>. Luettu: 10.4.2024.
- Kauniaisten kaupunki s.a. Grani-tietoa. Luettavissa: <https://www.kauniainen.fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/grani-tietoa/>. Luettu: 9.4.2024.
- Laakso, S. & Loikkanen, H. A. 2004. Kaupunkitalous: Johdatus kaupungistumiseen, kaupunkien maankäyttöön sekä yritysten ja kotitalouksien sijoittumiseen. Gaudeamus. Helsinki.
- Lahtinen, M & Holappa, V. 16.2.2023. Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2023. Luettavissa: <https://www.ptt.fi/ennusteet/alueellinen-asuntomarkkinaennuste-2023/>. Luettu: 18.4.2024.
- Laukkanen, K & Paavilainen, P & Vuorio, E. 25.5.2021. Poikkeusaika muutti pientalojen asuntomarkkinaa – etätyö toi osalle vaihtoehtoja asumiseen. Luettavissa: <https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2021/poikkeusaika-muutti-pientalojen-asuntomarkkinaa-etatyo-toi-osalle-vaihtoehtoja-asumiseen/>. Luettu: 17.4.2024.
- Lindblad, A & Sariola, M & Viertola, H. 11.6.2019. Mitkä tekijät ohjaavat asuntojen hintoja ja tuotantoa? Euro & talous. Luettavissa: <https://www.eurojatalous.fi/fi/2019/3/mitka-tekijat-ohjaavat-asuntojen-hintoja-ja-tuotantoa/>. Luettu: 17.4.2024.
- Lindblad, A & Sinivuori, T. 17.12.2021. Tarjonnan pullonkaulat vaikuttavat talouteen laaja-alaisesti. Euro & talous. Luettavissa: <https://www.eurojatalous.fi/fi/2021/5/tarjonnan-pullonkaulat-vaikuttavat-talouteen-laaja-alaisesti/>. Luettu: 16.4.2024.
- Lindholm, T., Kettunen, J. & Turunen, J. 2016. Globaali kansantalous. 1. painos. Edita. Helsinki
- MDI Aluekehittämisen konsulttitoimisto s.a. Porvoon asuntotuotantoennuste 2019–2040. [https://www.porvoo.fi/app/uploads/2022/08/7\\_FI\\_Porvoon-asuntotuotantoennuste-2019-2040-Final.pdf](https://www.porvoo.fi/app/uploads/2022/08/7_FI_Porvoon-asuntotuotantoennuste-2019-2040-Final.pdf) luettu: 15.4.2024.

Milcheva, S & Sebastian, S. 2016. The housing market channel of monetary policy transmission in the Euro area. *Journal of European Real Estate Research*, 9, 1, s. 79–97.

Niemi, L. 27.2.2024. Asuntojen hinnat laskivat tammikuussa roimasti – ”Kaupat ei käynnisty ennen kuin tunnelma korvien välissä vaihtuu”. *Helsingin Sanomat*. <https://www.hs.fi/talous/art-2000010255598.html>. Luettu: 6.4.2024.

Orava, J. & Turunen, O. 2016. *Osta, vuokraa, vaurastu. 5., uudistettu painos*. Alma Talent. Helsinki.

Parviainen, E. 2023. *Vantaan väestö 2022/2023*. Vantaan kaupunki, Strategia ja tutkimus. Vantaa. [https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan\\_v%C3%A4est%C3%B6julkaisu\\_2022-2023.pdf](https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan_v%C3%A4est%C3%B6julkaisu_2022-2023.pdf). Luettu: 12.4.2024.

Peltonen, T. 2021. *Hillitön korona: Terveyskriisin ennakkoinnista, etenemisestä ja johtamisesta*. BoD - Books on Demand. Helsinki.

Piira, V-M. 2024. *Espoo alueittain 2022*. Espoon kaupunki, tutkimus ja tilastot. Espoo. [https://static.espoo.fi/cdn/ff/lvEUKF5Jkkxa4tVm5TQQUb-AyA-bwxti5KwcY333Gas/1707226821/public/2024-02/Espoo\\_alueittain\\_2022\\_3.6\\_0.pdf](https://static.espoo.fi/cdn/ff/lvEUKF5Jkkxa4tVm5TQQUb-AyA-bwxti5KwcY333Gas/1707226821/public/2024-02/Espoo_alueittain_2022_3.6_0.pdf). Luettu: 8.4.2024.

Pohjola, M. & Sinivuori, E. 2019. *Taloustieteen oppikirja. 14., uudistettu painos*. Sanoma Pro Oy. Helsinki.

Roininen, P. 2018. *Asunto: Elämäsi tärkein sijoitus*. Alma Talent. Helsinki. E-kirja. Luettu: 13.4.2024.

Suomen Pankki. 11.3. 2022. Skenaarioita Suomen lähivuosien talouskehityksestä. Sota Ukrainassa heikentää Suomen talouskasvua ja nopeuttaa inflaatiota. *Euro & talous*. <https://www.euroja-talous.fi/fi/2022/artikkelit/sota-ukrainassa-heikentaa-suomen-talouskasvua-ja-nopeuttaa-inflaatiota/> Luettu: 16.4.2024.

Suomen Pankki. 2024. Euriborkorot kuukausittain. [https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot\\_kuviot/euriborkorot\\_kk\\_chrt\\_fi/](https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_kk_chrt_fi/) Luettu: 11.4.2024.

Suomen Punainen Risti 2022. *Epidemia ja pandemia*. Luettavissa: <https://www.punainenristi.fi/tyomme/kansainvalinen-apu/epidemia-ja-pandemia/>. Luettu: 24.4.2024.

Tilastokeskus s.a. a. Mikä on indeksi? Luettavissa: <https://guides.stat.fi/indeksit-tutuksi/mika-on-indeksi>. Luettu: 24.4.2024.



Tilastokeskus s.a. b. Toiminta. Luettavissa: <https://www.stat.fi/org/tilastokeskus/index.html>. Luettu: 24.4.2024.

Tilastokeskus 2024a. Kuluttajahintaindeksi. Tilastokeskuksen PX-Web-tietokanta.

Tilastokeskus 2024b. Osakeasuntojen hinnat. <https://www.stat.fi/tilasto/ashi> luettu: 7.4.2024.

Tilastokeskus s.a. Uudenmaan asunnot hallintaperusteen ja huoneistotyypin mukaan 31.12.2003-  
Luettavissa: [https://stat.hel.fi/pxweb/fi/Aluesarjat/Aluesarjat\\_asu\\_askan\\_umkun/02UM\\_Asunto-kanta\\_halper\\_huoneistotyyppi.px/table/tableViewLayout1/](https://stat.hel.fi/pxweb/fi/Aluesarjat/Aluesarjat_asu_askan_umkun/02UM_Asunto-kanta_halper_huoneistotyyppi.px/table/tableViewLayout1/). Luettu: 8.4.2024.

Tähtinen, J., Laakkonen, E., Broberg, M. & Tähtinen, R. 2020. Tilastollisen aineiston käsittelyn ja tulkinnan perusteita. 2. uudistettu painos. Turun yliopiston kasvatustieteiden laitos. Turku.

Ulkoministeriö s.a. Kansainväliset pakotteet. Luettavissa: <https://um.fi/pakotteet>. Luettu: 24.4.2024.

Uudenmaan liitto 2023. Alue ja kunnat. Luettavissa: <https://uudenmaanliitto.fi/tietoa-uudesta-maasta/alue-ja-kunnat/>. Luettu: 30.3.2024.

WHO. 2024. Coronavirus disease (COVID-19) pandemic. Luettavissa: <https://www.who.int/europe/emergencies/situations/covid-19>. Luettu: 31.3.2024.

Von Gerich, J. 11.4.2023. Blogi: Korkojen nousu yllätti sitten kuitenkin lähes kaikki. Nordean blogi  
Luettavissa: <https://www.nordea.com/fi/uutiset/blogi-korkojen-nousu-yllatti-sitten-kuitenkin-lahes-kaikki>. Luettu: 11.4.2024.

Ympäristöministeriö. s.a. Asuntopoliittinen kehittämisohjelma. Luettavissa: <https://ym.fi/asuntopoliitikka>. Luettu: 6.4.2024.

## Liitteet

### Liite 1. Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi 2015=100 2018Q1-2023Q4

	Uusimaa	Helsinki	Espoo – Kauniainen	Vantaa	Porvoo	Hyvinkää	Järvenpää
2018Q1	106	109,3	103,9	102,2	102	97,8	98,3
2018Q2	108,1	112,1	106	101,7	103,1	97,9	98
2018Q3	108	112,2	104,5	102,8	103	93,5	95,8
2018Q4	108,5	113,3	105,3	101,1	102,7	95,7	97,7
2019Q1	109	114,2	104,9	102,1	100,6	100	100,3
2019Q2	110,5	115,7	107,2	102,9	103,8	97,6	98,6
2019Q3	109,7	115,3	105,8	102,6	102	92,2	95,9
2019Q4	109,8	115,6	105,7	103,1	101,5	89,3	97,1
2020Q1	111,8	118,5	108,3	102,5	104,4	92,6	92
2020Q2	113,5	120,9	108,6	104,7	104,8	92,7	93,6
2020Q3	113,4	120,7	108,3	104,6	101,6	93,2	100,2
2020Q4	114,7	122	111,3	103,6	99,5	93,4	96,6
2021Q1	117,2	125,5	113,4	104,8	104,4	96	94
2021Q2	119,8	128,3	115,5	107,4	103,6	95,7	102
2021Q3	119,7	127,6	116,4	106,8	113,3	95,7	99,5
2021Q4	120,4	129,3	116,4	107,8	99,9	93,7	99,4
2022Q1	120,5	128,8	116,7	108,4	105,2	95,3	101,4
2022Q2	122,1	130,6	118,7	107,6	102,2	98,6	101,3
2022Q3	119,6	126,7	117,8	106,9	102,3	97,6	98,7
2022Q4	116,1	122,8	115,7	102,7	103,1	91,8	98,4
2023Q1*	112,7	120	109,8	100,2	96,4	90,4	91,5
2023Q2*	111,7	118,3	110,6	99,6	97	91,1	95,5
2023Q3*	108,9	115,8	106,6	96,9	96	88,3	87,9
2023Q4*	108,2	113,9	108,3	94,8	90,5	86,4	92,3

Vuoden 2023 tiedot ovat ennakkotietoja.

Lähde: Tilastokeskus

## Liite 2. Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät 2018Q1-2023Q4

Neliöhinta (EUR/m <sup>2</sup> )	Uusimaa	Helsinki	Espoo-Kau- niainen	Vantaa	Porvoo	Hyvinkää	Järvenpää
2018Q1	3612	4629	3476	2739	2544	1937	2467
2018Q2	3695	4774	3531	2734	2644	1951	2453
2018Q3	3696	4748	3538	2781	2560	1906	2443
2018Q4	3688	4785	3525	2725	2594	1935	2437
2019Q1	3749	4857	3586	2828	2376	1950	2551
2019Q2	3775	4913	3599	2771	2615	1975	2549
2019Q3	3756	4901	3566	2767	2582	1927	2433
2019Q4	3762	4912	3537	2803	2567	1890	2515
2020Q1	3912	5139	3714	2933	2724	1949	2483
2020Q2	3971	5237	3769	2939	2604	1868	2475
2020Q3	3997	5281	3734	2964	2598	2026	2557
2020Q4	4026	5308	3845	2939	2602	1994	2464
2021Q1	4133	5467	3970	3002	2723	2028	2462
2021Q2	4234	5607	4005	3075	2707	1945	2761
2021Q3	4241	5588	4068	3092	2843	2016	2668
2021Q4	4254	5635	4058	3086	2695	2048	2720
2022Q1	4296	5619	4061	3181	2831	2039	2791
2022Q2	4395	5716	4201	3256	2762	2028	2831
2022Q3	4225	5521	4208	3163	2720	2066	2660
2022Q4	4102	5287	4097	3055	2851	1966	2816
2023Q1*	4112	5331	3994	2923	2517	2038	2718
2023Q2*	4142	5361	3931	2906	2627	2119	2670
2023Q3*	4044	5265	3808	2901	2682	2060	2432
2023Q4*	3999	5151	3885	2790	2458	2018	2534
<b>Kauppojen lukumäärä, varainsiirtoverotiedot vuoteen 2019 asti</b>							
2018Q1	5551	2657	869	773	162	148	127
2018Q2	5947	2825	1131	753	129	168	143
2018Q3	5702	2593	1063	889	127	154	139
2018Q4	5708	2764	1009	736	135	146	175
2019Q1	5367	2478	916	712	145	137	132
2019Q2	6723	3303	1252	876	144	154	156
2019Q3	6079	2939	1100	779	127	153	158
2019Q4	6927	3133	1257	1029	154	177	185
<b>Kauppojen lukumäärä, varainsiirtoverotiedot vuodesta 2020 alkaen</b>							
2020Q1	6969	3153	1229	1066	145	219	227
2020Q2	5723	2695	1045	775	116	127	150
2020Q3	7271	3481	1316	854	145	175	212
2020Q4	8028	3579	1441	1063	179	207	227
2021Q1	8074	3521	1571	1033	177	174	254
2021Q2	8633	3751	1729	1077	190	218	264
2021Q3	7502	3521	1357	983	126	213	191
2021Q4	7571	3426	1281	1037	226	213	228
2022Q1	7308	3444	1221	1043	161	169	207
2022Q2	7535	3580	1305	953	159	197	218
2022Q3	6422	3013	1060	829	175	222	158

<b>2022Q4</b>	4776	2280	839	705	74	169	140
<b>2023Q1*</b>	4561	2158	777	670	87	117	131
<b>2023Q2*</b>	4570	2146	986	543	72	101	101
<b>2023Q3*</b>	3981	1873	687	448	85	159	108
<b>2023Q4*</b>	3858	1823	823	459	71	69	128

Vuoden 2023 tiedot ovat ennakkotietoja.

Lähde: Tilastokeskus

### Liite 3. Kuluttajahintaindeksi 01/2019–12/2023

2019M01	1,1
2019M02	1,3
2019M03	1,1
2019M04	1,5
2019M05	1,2
2019M06	1,0
2019M07	0,8
2019M08	1,1
2019M09	0,9
2019M10	0,8
2019M11	0,7
2019M12	0,9
2020M01	1,0
2020M02	0,8
2020M03	0,6
2020M04	-0,3
2020M05	-0,2
2020M06	-0,1
2020M07	0,6
2020M08	0,2
2020M09	0,2
2020M10	0,2
2020M11	0,2
2020M12	0,2

2021M01	0,9
2021M02	0,9
2021M03	1,3
2021M04	2,1
2021M05	2,2
2021M06	2,0
2021M07	1,9
2021M08	2,2
2021M09	2,5
2021M10	3,2
2021M11	3,7
2021M12	3,5
2022M01	4,4
2022M02	4,5
2022M03	5,8
2022M04	5,7
2022M05	7,0
2022M06	7,8
2022M07	7,8
2022M08	7,6
2022M09	8,1
2022M10	8,3
2022M11	9,1
2022M12	9,1

2023M01	8,4
2023M02	8,8
2023M03	7,9
2023M04	7,9
2023M05	6,8
2023M06	6,3
2023M07	6,5
2023M08	5,6
2023M09	5,5
2023M10	4,9
2023M11	3,3
2023M12	3,6

Lähde: Tilastokeskus

## Liite 4. Euriborkorot 01/2019–04/2024

Ajanjakso		1 kk	3 kk	12 kk	
2024	Huhtikuu	3,862	3,892	3,67	
	Maaliskuu	3,853	3,922	3,716	
	Helmikuu	3,868	3,923	3,671	
	Tammikuu	3,868	3,925	3,605	
2023	Joulukuu	3,858	3,935	3,679	
	Marraskuu	3,841	3,972	4,022	
	Lokakuu	3,861	3,968	4,16	
	Syyskuu	3,758	3,88	4,149	
	Elokuu	3,627	3,78	4,073	
	Heinäkuu	3,469	3,672	4,149	
	Kesäkuu	3,343	3,536	4,007	
	Toukokuu	3,152	3,372	3,862	
	Huhtikuu	2,961	3,179	3,757	
	Maaliskuu	2,71	2,911	3,647	
	Helmikuu	2,369	2,64	3,534	
	Tammikuu	1,981	2,345	3,337	
	2022	Joulukuu	1,724	2,063	3,018
		Marraskuu	1,423	1,825	2,828
Lokakuu		0,915	1,428	2,629	
Syyskuu		0,574	1,011	2,233	
Elokuu		0,022	0,395	1,249	
Heinäkuu		-0,306	0,037	0,992	
Kesäkuu		-0,525	-0,239	0,852	
Toukokuu		-0,546	-0,386	0,287	
Huhtikuu		-0,537	-0,448	0,013	
Maaliskuu		-0,544	-0,493	-0,237	
Helmikuu		-0,553	-0,532	-0,335	
Tammikuu		-0,565	-0,56	-0,477	
2021		Joulukuu	-0,596	-0,583	-0,502
		Marraskuu	-0,565	-0,568	-0,487
	Lokakuu	-0,56	-0,55	-0,477	
	Syyskuu	-0,558	-0,545	-0,492	
	Elokuu	-0,56	-0,547	-0,498	
	Heinäkuu	-0,556	-0,545	-0,491	
	Kesäkuu	-0,555	-0,543	-0,484	
	Toukokuu	-0,558	-0,54	-0,481	
	Huhtikuu	-0,555	-0,538	-0,484	
	Maaliskuu	-0,553	-0,539	-0,487	
	Helmikuu	-0,553	-0,541	-0,501	
	Tammikuu	-0,562	-0,547	-0,504	

<b>2020</b>	<b>Joulukuu</b>	-0,561	-0,538	-0,497
	<b>Marraskuu</b>	-0,541	-0,521	-0,481
	<b>Lokakuu</b>	-0,538	-0,509	-0,466
	<b>Syyskuu</b>	-0,522	-0,491	-0,415
	<b>Elokuu</b>	-0,517	-0,48	-0,359
	<b>Heinäkuu</b>	-0,509	-0,444	-0,279
	<b>Kesäkuu</b>	-0,493	-0,376	-0,147
	<b>Toukokuu</b>	-0,464	-0,272	-0,081
	<b>Huhtikuu</b>	-0,428	-0,254	-0,108
	<b>Maaliskuu</b>	-0,478	-0,417	-0,266
	<b>Helmikuu</b>	-0,473	-0,409	-0,288
	<b>Tammikuu</b>	-0,457	-0,391	-0,253
<b>2019</b>	<b>Joulukuu</b>	-0,452	-0,394	-0,261
	<b>Marraskuu</b>	-0,45	-0,401	-0,272
	<b>Lokakuu</b>	-0,455	-0,413	-0,304
	<b>Syyskuu</b>	-0,448	-0,418	-0,339
	<b>Elokuu</b>	-0,41	-0,408	-0,356
	<b>Heinäkuu</b>	-0,395	-0,365	-0,283
	<b>Kesäkuu</b>	-0,385	-0,329	-0,19
	<b>Toukokuu</b>	-0,369	-0,312	-0,134
	<b>Huhtikuu</b>	-0,367	-0,31	-0,112
	<b>Maaliskuu</b>	-0,367	-0,309	-0,109
	<b>Helmikuu</b>	-0,368	-0,308	-0,108
	<b>Tammikuu</b>	-0,366	-0,308	-0,116

Lähde: Suomen pankki