



Pekka Lehtonen

Aulis Tenkanen

Vanhojen kerrostaloasuntojen keskihintojen vertailua alueittain

TILASTOKESKUS ON JULKAISSUT

nettisivuillaan tietoja vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräisistä velattomista neliöhinnosta neljännesvuosittain ja alueittain, muun muassa kaupungeittain tai kuntaryhmittäin. Kun sellaisten asuntojen kauppa muodostaa monissa kaupungeissa valtaosan asuntokaupasta, tiedot tarjoavat mahdollisuuksia asuntokannan keskihintojen alueelliseen vertailuun erittäin mielenkiintoisessa suhdanvaiheessa. Joko asuntojen rakennuskustannusten ja hintojen pitkäaikainen nousu alkaa tasaantua? Onko vuorossa peräti hintojen lasku?

Oheisesta kaaviosta, jonka olen laatinut nettisivuilta kokoamieni tietojen perusteella, ilmenee keskihintojen vaihtelu toisella vuosineljänneksellä 24 kaupungissa tai kuntaryhmissä. Korkein keskihinta

oli Helsingissä, jossa se oli 3 290 euroa neliöltä, alhaisin Kouvolassa, jossa se oli 1 038 euroa. Kouvolassa keskihinta oli siis kolmannes siitä, mitä se oli Helsingissä. Mistä alueelliset hintaerot johtuvat?

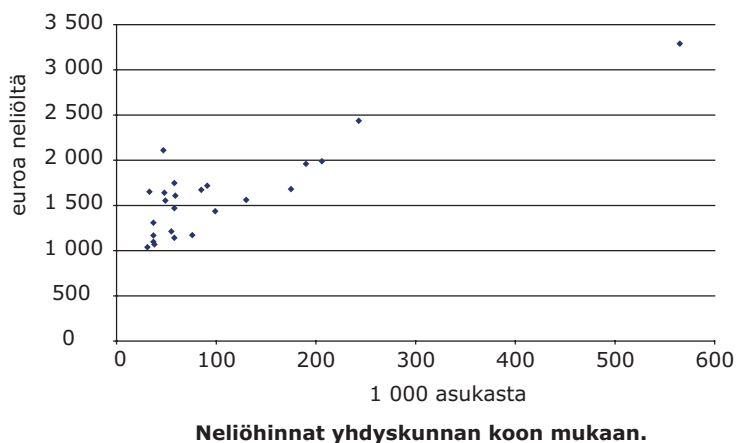
Asunnon keskikoko vaihteli tilastoalueilla 51:stä (Helsinki) 62 neliöön (Kokkola) keskiarvon ollessa 57 neliötä, joten suhteellinen poikkeama keskiarvosta oli enintään 11 prosenttia. Tilasto ei kerro

mitään asuntojen kunnosta, ympäristötekijöistä tai muista laatutekijöistä.

Neliöhinnalla on tilastoissa taipumus hieman joustaa alaspäin huoneistoalan kasvaessa, jos muut tekijät pysyvät ennallaan. Hintojen vertailukelpoisuutta parantaisi, jos Helsingin ja Jyväskylän kohdalla pisteiden sijaintia kaaviossa tarkistettaisiin hiukan alaspäin, Kokkolan ja Espoon + Kauniaisten ryhmän kohdalla ylöspäin.

Huoneistoalan muuttuessa neliöhinta muuttuu kuitenkin suhteellisesti vähemmän. Sen vuoksi asuntojen keskihintojen tarkistustarve olisi enimmilläänkin vain joitakin prosentteja.

Mitä suurempi kaupunki, sitä korkeammaksi keskihinta näyttäisi yleensä muodostuvan. Otaksun sen johtuvan asukasluvun ja pitkän aikavälin tulotason vahvasta yhteydestä tässä aineistossa. Vaikka Hel-



sinki on asukasluvultaan ylivoimaisesti suurin kaupunki, Espoon + Kauniaisten kuntaryhmässä tulotaso lienee kuitenkin jonkin verran korkeampi.

Helsingistä lasketun maantie-etäisyyden kasvaessa asuntojen keskihinnalla on taipumus muodostua selvästi alemmaksi, ainakin jos matka-aika on enintään noin kaksi tuntia. Etäisyyden puhdasta vaikutusta ei tässä aineistossa voi kuitenkaan erottaa asukasluvun vaikutuksesta, koska mainitut tekijät ovat vahvasti toisistaan riippuvia. Kotimaan lentoliikenne on lyhentänyt merkittävästi pääkaupunkiseudun ja etäisimpien maakuntakeskusten välistä matka-aikaa, joten voidaan otaksua sen heijastuneen jossain määrin myös asuntojen hintoihin.

Asuntojen alueittaista keskihintojen vaihtelua pyrittiin selittämään sellaisella logaritmeissa lineaarisella ekonometrisellä mallilla, jossa regressioanalyysillä optimoitavat parametrit sijaitsevat hintatekijöiden tai logaritmin kantaluvin eksponenteissa. Käyttäen kolmea tilastollisesti merkitsevää hintatekijää (alueen asukasluku, matka-aika maanteitse Helsingistä, luokkamuuttuja säännöllisestä lentoyhteydestä matkustajaliikenteessä pääkaupunkiseudun ja etäisimpien maakuntakeskusten välillä) saatiin selityssasteeksi 79 %. Asuntojen keskihinta-arvioiden keskivirheeksi muodostui 14 %.

Porvoossa keskihinta-arvio oli 22 % pienempi kuin todellinen keskihinta. Olisivatkohan tässä suhteellisen pienessä kaupungissa normaalia korkeampi tulotaso ja kulttuurimiljöön nostaneet asuntojen hintaa?

Myös Joensuun ja Mikkelin asuntojen keskihinnat olivat melkoisesti korkeampia kuin asukasluvun ja etäisyystekijöiden perusteella olisi odottanut. Olisikohan Joensuussa, suhteellisen pienessä kaupungissa, yliopistolla ollut asuntojen hintoja nostava vaikutus? Olisiko Mikkelin asuntojen keskihinta yhteydessä kaupungin nousuun Itä-Suomen läänin pääkaupungiksi?

Kouvolan, Kajaanin ja Kotkan asuntojen keskihinnat poikkesivat mallin antamista arvioista keskivirhettä enemmän alaspäin. Syy löytynee kysyntäpuolelta, sillä väestön vuosimuutos oli ainakin viime vuonna negatiivinen.

Arviointivirhe oli enintään kymmenen prosenttia Helsingin, Espoon + Kauniaisten, Kuopion, Turun, Jyväskylän, Hämeenlinnan, Oulun, Vaasan, Seinäjoen, Rovaniemen ja Rauman kohdalla. Pääkaupunkiseudun kehyskuntien (kaikkiaan yhdeksän) kohdalla virhe oli samaa luokkaa, kun asukaslukuna käytettiin niiden

	keskihinta eur/neliö huhti-kesä	keskihinta eur/neliö heinä-syys	asukas- luku 1 000 asukasta v:n 2006 lopussa
Helsinki	3 290	3 321	565
Espoo + Kauniainen	2 437	2 554	243
Porvoo	2 110	2 165	47
Tampere	1 989	1 983	206
Vantaa	1 961	2 004	190
Joensuu	1 748	1 735	58
Kuopio	1 718	1 729	91
Turku	1 682	1 729	175
Jyväskylä	1 673	1 683	85
Pääkaup.seudun kehyskunnat ¹	1 652	1 670	33
Hämeenlinna	1 641	1 665	48
Lappeenranta	1 609	1 545	59
Oulu	1 561	1 553	130
Mikkeli	1 554	1 550	49
Vaasa	1 470	1 465	58
Lahti	1 437	1 415	99
Seinäjoki	1 309	1 284	37
Kotka	1 213	1 247	55
Kokkola	1 168	1 232	37
Pori	1 172	1 183	76
Rovaniemi	1 142	1 319	58
Rauma	1 098	1 189	37
Kajaani	1 070	1 122	38
Kouvola	1 038	1 062	31

¹ Kunnat Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Riihimäki, Sipoo, Tuusula, Vihti. Asukaslukuna käytetty tässä yhteydessä näiden yhteenlaskettua asukaslukua jaettuna 9:llä.

Vanhon kerrostaloasuntojen velattomat keskihinnat eräissä kaupungeissa tai kuntaryhmissä huhti-syyskuussa 2007.

keskiarvoa ja etäisyytenä keskimääräistä matka-aikaa Helsingistä.

Jos asuntojen uustuotanto muodostaa vain pienen osan asuntomarkkina-alueen koko asuntovarannosta, kuten on yleensä asian laita, niin uusien asuntojen hinta pyrkii kilpailuloudessa ajan mittaan asettumaan vain laatukertoimella korotetulle vanhojen asuntojen tasolle. Tasapainohinnan saavuttamiseen voi tosin mennä vuosia.

Asuntokaupan tiedetään kesäkuukausina hiljenevän ja neliöhintojen hieman laskevan, mutta tuoreimmat uutiset ovat kertoneet uusien kerrostaloasuntojen myyntiaikojen huomattavasta pidentymisestä. Uutta on myös se, että kiinteistönvälittäjien tilastojen mukaan syyskuun asuntokauppa olisi tuntuvasti hiljentynyt viime vuoden syyskuuhun verrattuna. "Asuntokauppa hiipumassa", ehätti *Taloussanomien* otsikoimaan juttunsa aiheesta 29.10. "Myyntiajan pidentyminen voi johtaa siihen, että osa asunnoista myydään alhaisempaan hintaan", rauhoitteli

alan järjestömiehen, joka ei usko hintojen romahtamiseen.

Tilastokeskus julkisti ennakkotietonsa 3. vuosineljännekseltä 30.10. Niiden mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat nousivat koko maassa 2. neljänneksen tasosta keskimäärin 0,7 %. Hinnat kuitenkin laskivat Jyväskylässä (1,0 %) ja Kuopiossa (0,6 %). Muutosprosentit perustuvat nimellishintaindeksiin – ei siis oheisessa taulukossa esitettyjen keskimääräisten neliöhintojen muutokseen.

Kirjoittaja on tekniikan tohtori ja Kiinteistötietokeskuksen tutkimus- ja kehitysyksikön yli-insinööri (emer.). Sähköposti aulis@tenkanen.net.