

Mitä asuntojen hintojen kehitys kertoo pääkaupunkiseudun rakenteellisesta kehityksestä?

Bostadsprisernas och Huvudstadsregionens strukturella utveckling

Henrik Lönnqvist & Mari Vaattovaara

Asuntojen hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 1960-luvun lopulta ja 1970-luvun alusta puolitoistakertaisiksi vuoteen 2001 mennessä. Erityisen voimakasta nousu oli 1980-luvulla ja laman jälkeen 1990-luvun lopulla. Muutokset asuntohinnoissa ovat tapahtuneet alueittain samansuuntaisesti mutta muutosnopeudet ovat alueellisesti erilaisia. Kantakaupungin hinta-asema on korostunut ja kerrostalolähiöiden laskenut.

Eriytyvä kehitys asuntojen hinnoissa

Juuri ilmestynyt tutkimuksemme pääkaupunkiseudun asuntohintojen kehityksestä (Lönnqvist & Vaattovaara 2004) tuotti kaksi keskeistä tulosta. Ensinnäkin asuntojen hintojen alueellinen hajonta on ajan myötä kasvanut selvästi (kuvio 1). 1970-luvun lopulta alkanut eriytymiskehitys on 90-luvun voimakkaan hintahajonnan vahvistumisen myötä tuottanut tilanteen, jossa alueelliset hintaerot ovat tarkastelujaksomme (1965–2001) suurimmat. Toisekseen, vaikka kaikilla alueilla hinnat ovatkin laman jälkeen nousseet selvästi, olivat hintatasoltaan edullisimmat alueet reaalisilta neliöhinnoiltaan vuonna 2001 edelleen

Mellan medlet av 1960-talet och millennieskiftet växte sig bostadspriserna i Huvudstadsregionen en och en halv gång högre. Prisstegringen var särskilt stark på 1980-talet och under det uppsving som följde på den ekonomiska depression som inföll under 1990-talets första hälft. Förändringarna i bostadspriserna har gått i samma riktning i regionens olika delar, men med olika hastighet. I innerstaden har den relativa prisnivån stigit, medan den sjunkit i ytterstaden.

Bostadspriserna utvecklas åt skilda håll

Vår nyss utkomna undersökning om bostadsprisernas utveckling i Huvudstadsregionen (Lönnqvist & Vaattovaara 2004) gav två huvudsakliga rön. För det första har skillnaderna i bostadspriser områden emellan vuxit klart (Figur 1). Den utveckling åt skilda håll som började på 1970-talet tog sig i och med den starka prisdifferentieringen på 1990-talet uttryck i större lokala prisskillnader år 2001 än de varit år 1965 då vår analysperiod började. För det andra var realpriserna i de billigaste områdena i stort sett desamma som de varit i de billigaste områdena i slutet

karkeasti ottaen samalla tasolla kuin olivat edullisimmat alueet tarkastelujaksomme alkupäässä, 1960-luvun lopulla ja 1970-luvun alussa. Huomattavaa alueellisessa hintarakenteessa on se, että viiden-toista edullisimman alueen joukosta noin puolet on Helsingissä ja puolet Vantaalla, eikä yksikään Espoossa. Samalla kuitenkin Helsingin niemi on noussut aivan omalle tasolle asuntojen hinnoissa.

Kantakaupungin ulkopuolella pientalot ja kerrostalot painivat eri sarjoissa

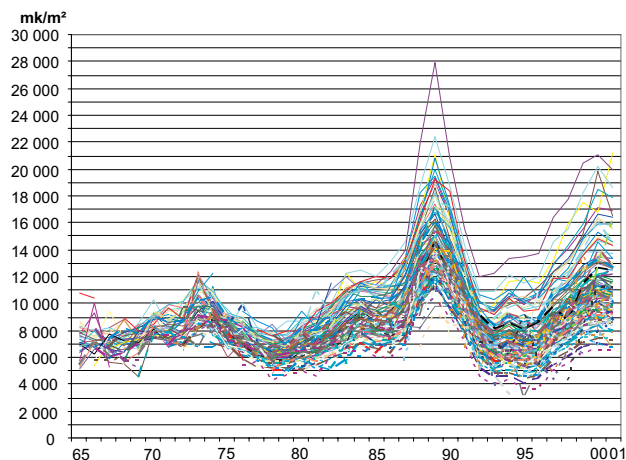
Kokonaiskauppahinnat antavat asuntojen hintojen tarkasteluun toisen näkökulman. Helsingin keskustan erittäin korkeat neliöhinnat johtavat siihen, että osa kantakaupungin asuntokannasta on myös kokonaiskauppahinnoiltaan seudun kalleinta. Vuonna 2001 yli 300 000 euroa maksaneista asunnoista (kauppoja yhteensä 512) 281 oli kerrostaloasuntoja. Näistä 95 % sijaitsi Helsingissä. Toisen puolen tästä kalleimpien asuntojen sarjasta (231 asuntoa) muodostavat pientaloasunnot yhtäläillä Helsingin, Espoon kuin Kauniaistenkin alueilta.

Kerrostaloasuntojen ja pientaloasuntojen hintajakaumat poikkeavat toisistaan merkittävästi. Erityisen selvää tämä on kantakaupungin ulkopuolella jossa tällainen vertailu myös aluekohtaisesti mahdollinen. Tyypillinen (suurimmat frekvenssit 20 000 euron luokkajalla) kerrostaloasunto pääkaupunkiseudulla vuonna 2001 maksoi 60 000–100 000 euroa. Pientaloasunnoissa tyypillinen hinta puolestaan oli 120 000–160 000 välillä.

Tässä yhteydessä on syytä korostaa, että kantakaupungin ulkopuolella olevassa asuntokannassa pientaloasunnot, niiden selvästi suuremmasta keski-koosta huolimatta, ovat myös neliöhinnoilla alueittain verrattuna yleensä kerrostaloasuntoja kalliimpia. Vaikka tarkastelu jättää huomiotta yksittäisten asuntojen laatuun liittyviä tekijöitä, ovat erot systemaattisuudessaan huomattavia.

Kuvio 1. Helsingin, Espoon ja Vantaan osa-alueiden vanhojen vapaarahoitteisten asuntojen keskimääräiset reaaliset neliöhinnat vuosina 1965–2001

Figur 1. Genomsnittliga reella kvadratmeterpriser på begagnade fritt finansierade bostäder i olika delområden i Helsingfors, Esbo och Vanda åren 1965–2001



Lähde: Bengs (1989) sekä Tilastokeskuksen asuntojen kauppahintadatasta tehdyt laskelmat.

Deflatointi perustuu kuluttajahintaindeksiin.

Källa: Bengs (1989) samt statistikcentralens köpeskillingsstatistik. Deflationen bygger på konsumentprisindex.

av 1960-talet och början av 1970-talet, trots att priserna stigit klart i alla områden efter den ekonomiska depressionen på 1990-talet. Att lägga märke till i den lokala prisstrukturen är att inte ett enda av de 15 billigaste områdena ligger i Esbo, medan hälften ligger i Helsingfors och andra hälften i Vanda. Samtidigt har dock Helsingforsnäset och innerstaden åkt upp på en helt egen prisnivå.

Småhus och höghus i skilda serier

Köpeskillingarna ger ytterligare ett perspektiv på bostadspriserna. För trots att bostäderna i Helsingfors innerstad som helhet är mindre än annanstans, leder de synnerligen höga kvadratmeterpriserna i innerstaden till att en del av bostäderna där hör till de dyraste i hela regionen. Av de 512 bostäder i Huvud-



Kuva - Foto: Olga Vishnjakova.

Mitä pienituloiselle tarjotaan?

Asuntojen hintataso pääkaupunkiseudulla on keskimäärin 60 % koko maan hintatasoa korkeampi. Ero muuhun maahan on viime vuosina kasvanut edelleen. Tutkimuksessamme osoitimme erityisesti keskusta asuinalueena on karannut pieni- ja keskituloisten ulottumattomiin. Sama näyttää tapahtuvan laajemmassa mittakaavassa pientaloasumisen suhteen. Näyttää siis siltä, että pienituloisten valinnan vaihtoehdot ovat sekä asuinalueen että talotyypin suhteen kovin rajatut. Mahdollisuudet tuottaa ha-

stadsregionen som år 2001 sålts för över 300 000 euro låg 281 i höghus. 95 procent av dem fanns i Helsingfors. Resten, 231 bostäder, av denna dyra kategori fanns i småhusområden i Helsingfors, Esbo och Grankulla.

Höghusbostädernas och småhusbostädernas prisbilder skiljer sig avsevärt från varandra. Detta framstår klarast utanför innerstaden, där en dylik jämförelse är möjlig även inom samma område. År 2001 kostade en typisk höghusbostad i Huvudstadsregionen mellan 60 000 och 100 000 euro, beroende på läge. Motsvarande pris i småhusbostäder låg mellan



Kuva - Foto: Olga Vishnjakova.

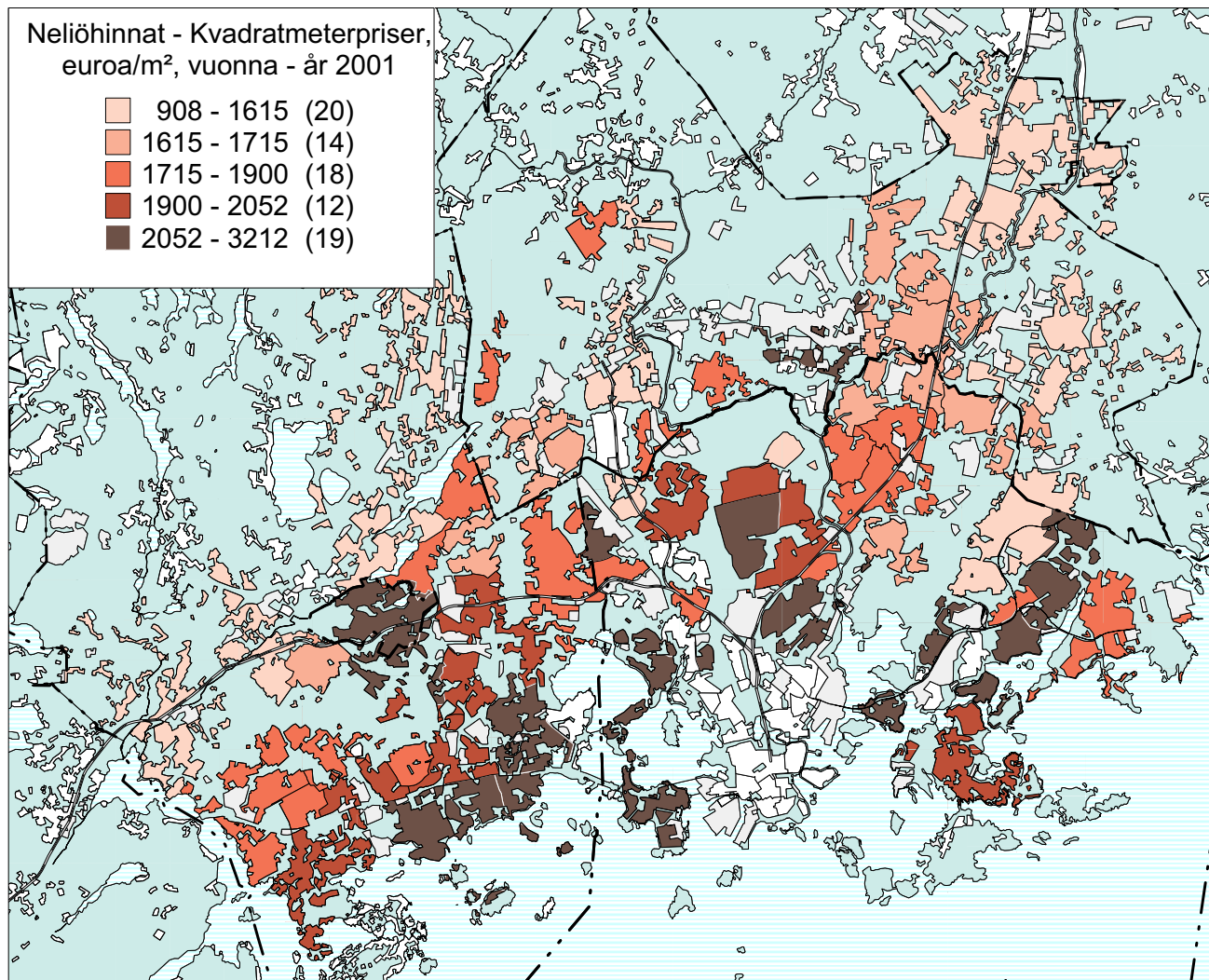
luttua, kaupunkimaista ja tällä hetkellä kohtuuttomankin kallista keskusta-asumista riippuvat pitkälti satamaprojektin edistymisestä. Pientaloasumisen hintakehitys, myös muualla raportoitu omakotiinteistöjen ja omakotitalotonttien hintakehitys (Maanmittauslaitos, Kiinteistöjen kauppahintatilasto), on nostanut tämän asumismuodon monien kotitalouksien tavoittamattomiin. Kantakaupunkimaiseen kerrostalorakentamiseen nähden, pientalorakentamisen toimintamahdollisuudet ovat, ainakin seudullisesti, paremmat. Uudistuotannon vaikutukset yleiseen hintatasoon ovat lyhyellä tähtäimellä toki vähäiset.

120 000 och 160 000. (Klassindelning enligt 20 000 euros kategorier.)

I detta sammanhang bör konstateras att småhusbostäderna i ytterstaden inte bara till köpeskillingen är dyrare än höghusbostäderna (de är ju i genomsnitt större än höghusbostäderna), utan vanligen även till kvadratmeterpriset. Trots att vår analys inte beaktar diverse individuella egenskaper hos bostäderna är skillnaderna märkbara i sin systematiskhet.

Kuvio 2: Pientaloasuntojen reaaliset neliöhinnat Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa vuonna 2001, postinumeroaluejako

Figur 2. Reella kvadratmeterpriser på småhusbostäder i olika delar av Helsingfors, Esbo och Vanda och Grankulla år 2001, (områdesindelning enligt postnummer)



Asuntojen hinnat ja asumistoiveet

Asumistoiveisiin liittyviä selvityksiä on tehty vuosikymmenien ajan. Näissä ylivertaisena tuloksena on korostunut toive pientaloasumisesta. Kerrostaloalueilakin ollaan tyytyväisiä, mutta haluttavin kerrostaloasumisen muoto liittyy keskusta-asumiseen. Nähdäksemme juuri valmistunut tutkimuksemme asun-

Vad står till buds för låginkomsttagarna?

Bostädernas prisnivå i Huvudstadsregionen är i genomsnitt 60 procent högre än nivån i hela landet. Skillnaden gentemot övriga Finland har på senare år vuxit ytterligare. Vår undersökning visar hur i synnerhet Helsingfors centrum har blivit helt ouppnåeligt

tojen hinnoista kertoo omalta osaltaan näistä asu-
mistoiveista.

Murros kaupunkikehityksessä (Vaattovaara & Kortteinen 2002), jossa alueelliset erot ovat alkaneet kasvaa länsipainotteisesti – on nähtävissä erityisesti kerrostaloasuntojen hinnoissa. Pientalojen suhteen sijaan alueelliset rakenteet ovat tasaisempia (kuvio 2). Mitään selvää länsipainotteisuutta ei ole – esimerkiksi merenrannan läheisyys houkuttaa kaikkialla. Asuntojen neliöhinnat liikkuvat yhtä jalkaa vaikka vauhdissa näyttää olevan eroja.

Lähteet: | Källor:

Lönnqvist, H. & Vaattovaara, M. (2004): Asuntomarkkinoiden vuoristorata. Ovatko kaikki alueet samalla radalla? Tutkimuksia 5/2004. Helsingin kaupungin tietokeskus.

Vaattovaara, M. & Kortteinen, M. (2002): Polarisoituuko pääkaupunkiseutu? [Is polarisation process going on in the Helsinki Region?] In Matti Heikkilä & Mikko Kautto (eds.) Suomalaisten Hyvinvointi 2002. pp. 272-291. STAKES, Gummerus. Jyväskylä.

som bostadsort för låg- eller ens medelinkomsttagare. Samma sak tycks i större skala gälla även småhusboende. Det verkar alltså som låginkomsttagarnas valmöjligheter både beträffande bostadsområde och hustyp är mycket inskränkta.

Möjligheterna att producera nya eftertraktade urbana bostäder – som idag är oöverkomligt dyra för många – beror i hög grad på hur hamnprojekten framskrider. Prisutvecklingen inom småhusboendet, dvs. priserna på villatomter och villor, även på andra håll i landet (Lantmäteriverkets köpeskillingsstatistik) har gjort denna form av boende ouppnåelig för många hushåll. Men jämfört med höghusbygge i innerstaden har småhusbyggandet åtminstone i Helsingforsregionen bättre verksamhetsbetingelser. Nybyggandets verkningar på den allmänna prisnivån är i och för sig ganska ringa på kort sikt.

Bostadspriser och boendepreferenser

Under årtionden har man gjort utredningar om folks förhoppningar gällande boende. Den överlägset starkaste förhoppningen folk har är att få bo i småhus. Och trots att många höghusboare är helt nöjda med sitt grannskap i ytterstaden är det innerstaden som lockar dem som vill bo i höghus. Vår nytgivna undersökning om bostadspriserna säger en del även om vad folk är beredda att betala för.

Ett brytningsskede i stadsutvecklingen (Vaattovaara & Kortteinen 2002), dvs. att de lokala skillnaderna har börjat växa i synnerhet i västerled, kommer till uttryck i synnerhet i höghuspriserna. Beträffande småhus är den lokala fördelningen jämnare (Figur 2), och där finns ingen klar västdominering – havets närhet lockar överallt. Bostädernas kvadratmeterpriser utvecklas åt samma håll, men det finns skillnader i farten.