

10.10.2016

OSAKEASUNTOJEN MYYNTIHINTOJA VANTAALLA

Vantaalla asunnoista maksettuja neliöhintoja voidaan seurata esimerkiksi Tilastokeskuksen neljännesvuosittaisista hintatilastoista, jossa ovat mukana kaikki Vantaalla ko. ajanjaksona myydyt osakeasunnot. Toinen seurantalähde on Ympäristöministeriön (YM) ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tarjoama internethakupalvelu (<http://asuntojen.hintatiedot.fi>). Palvelussa on hinta- ja laatutietoja yksittäisistä osakeasuntokaupoista Suomessa. Tietoja palveluun toimittavat Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) yhteistyösopimuksen perusteella: Kiinteistömaailma Oy, OP-Kiinteistökeskus, Huoneistokeskus Oy, SKV Kiinteistönvälitys Oy ja Aktia Kiinteistönvälitys Oy. Tässä palvelussa on arvon mukaan vajaa kolmannes tehdyistä asuntokaupoista. YM/ARA:n hintaseuranta antaa mahdollisuuden yksityiskohtaisempaan asuntojen hintojen seurantaan, koska siinä asunnot on listattu asunnon valmistumisvuoden, koon, kunnan ja asuinalueen¹ mukaan. Katsauksen lopussa on lyhyesti kuvattu sitä, millaisen kuvan YM/ARA:n palvelu antaa asuntojen hinnoista.

Tämä katsaus perustuu YM/ARA:n tilastoon, jossa on mukana lokakuun 2015 ja syyskuun 2016 välisenä aikana myytyjä asuntoja koskevat tiedot. Mukana on kaikkiaan 876 asuntokauppaa, joista 631 kerrostaloasunnon ja 245 rivitaloasunnon kauppaa. Tietoja on verrattu Tilastokeskuksen vuoden 2015 viimeisen neljänneksen ja vuoden 2016 kolmen ensimmäisen neljänneksen aikoina tehdyistä vanhojen osakeasuntojen kaupoista saatuihin ennakkotilastoihin², jonka mukaan tällaisia asuntokauppoja tehtiin Vantaalla tuona vuosijaksona noin 2 700.

Kerrostaloyksiöstä maksettiin keskimäärin 129 040 euroa eli 4 510 euroa huoneistoneliötä kohden

Yksiöitä myytiin tässä tarkastellun YM/ARA:n tilaston mukaan kaikkiaan 135 kappaletta. Kaikki olivat kerrostaloissa. Myytyjen asuntojen keskikoko oli 29 neliötä. Pienin yksiö oli kooltaan 22 neliötä, kun pari suurinta oli yli 50 neliötä. Myydyistä asunnoista 78 (58 %) oli korkeintaan kaksi vuotta vanhoja.

Taulukko 1. Viimeksi kuluneen vuoden aikana myytyjen kerrostaloyksiöiden hinta- ja kokotietoja asunnon rakentamisvuoden mukaan

Rakentamis- ajankohta	Asunnon koko			Asunnon velaton myyntihinta			Asunnon neliöhinta		
	keskikoko	minimi	maksimi	keskihinta	minimi	maksimi	keskihinta	minimi	maksimi
60-luku	29	24	33	108 190	67 600	139 000	3 760	2 415	4 875
70-luku	33	29	40	95 690	70 000	123 000	2 940	1 860	4 035
80-luku	34	28	36	117 170	95 000	135 000	3 490	2 945	4 360
90-luku	36	35	38	119 165	106 000	142 500	3 315	2 870	4 130
2000–2014	36	30	55	153 600	132 000	171 000	4 425	2 945	5 515
2015+	27	22	32	143 710	109 295	172 255	5 345	4 060	6 280
Yhteensä	29	22	55	129 040	67 600	172 255	4 510	1 860	6 280

¹ Asuinalue tieto ei ole täysin luotettava, koska asuntokaupassa ei aina käytetä kaupunginosan virallista nimeä.

² Lopullisissa tiedoissa kauppoja on enemmän, koska kaupat kirjautuvat tilastoon viiveellä. Tilastokeskuksen pientaloasuntokaupoissa ovat mukana myös yhtiömuotoiset pari- ja omakotitalot. Ympäristöministeriön tilastoista ei käy ilmi ovatko mukana vain rivitaloasunto- vai myös muut yhtiömuotoiset pientalokaupat.

Kerrostaloxykiön velattomissa myyntihinnoissa on ollut melkoisen suuria eroja. Syitä tähän ovat iän lisäksi mm. asunnon ja rakennuksen kunto- ja laatuero. Neliöhinnaltaan kallein viimeksi kuluneen vuoden aikana myyty yksiö oli yli kolme kertaa kalliimpi kuin halvin. Mitä uudempi asunto on, sitä korkeampi hinta. Poikkeuksen tosin tekevät 1970-luvulla rakennetut yksiöt, jotka ovat tässä vertailussa olleet edullisempia kuin sitä aiemmin valmistuneet. Vanhimmissa yksiöissä ero halvimmasta ja kalleimmasta välillä on varsin suuri oletettavasti juuri em. laatu- ja kuntoerojen vuoksi. Asunnon keskikoko on kasvanut 2000-luvun alkuvuosikymmenelle saakka, mutta pienentynyt selvästi viime vuosina.

Kaikista kerrostaloxykiöistä 41 prosenttia myytiin Myyrmäen suuralueelta, 27 prosenttia Kivistön, 10 prosenttia sekä Tikkurilan että Korson ja 8 prosenttia Hakunilan suuralueelta. Kalleimmat yksiöt sekä myynti- että neliöhinnaltaan olivat Kivistön ja Myyrmäen suuralueilla, kun taas myyntihinnaltaan halvimmasta yksiön sai Korson suuralueelta, mutta neliöhinnaltaan halvimmasta Kivistön suuralueelta.

Kerrostaloxykiön keskihinta oli 150 450 euroa eli 3 060 euroa huoneistoneliötä kohden

Tässä tarkastelussa on mukana 270 kerrostalo- ja 44 rivitaloalksion kauppaa. Myytyjen kerrostaloalksion keskikoko oli 51 huoneistoneliötä ja rivitaloalksion keskikoko samaten 51 neliötä. Kun kerrostaloalksiosta maksettiin keskimäärin 150 450 euroa, joutui vastaavankokoisesta rivitaloalksion maksamaan 174 280 euroa. Rivitaloalksion neliöhinta (3 510 euroa) oli keskimäärin 465 euroa suurempi kuin kerrostaloalksion.

Taulukko 2. Viimeksi kuluneen vuoden aikana myytyjen kerrostaloalksion hinta- ja kokotietoja asunnon rakentamisvuoden mukaan³

Rakentamis- ajankohta	Asunnon koko			Asunnon velaton myyntihinta			Asunnon neliöhinta		
	keskikoko	minimi	maksimi	keskihinta	minimi	maksimi	keskihinta	minimi	maksimi
50-luku	48	40	60	132 000	120 000	154 000	2 765	2 250	3 210
60-luku	53	39	60	125 250	90 000	175 000	2 390	1 595	3 210
70-luku	55	42	64	115 065	81 365	159 935	2 130	1 475	3 085
80-luku	53	42	64	140 890	94 000	183 000	2 680	1 880	3 185
90-luku	52	45	62	155 170	119 600	187 000	3 035	2 440	3 650
2000–2014	52	45	65	201 090	163 000	267 500	3 910	3 185	4 950
2015+	42	31	72	194 085	153 020	435 035	4 660	3 365	6 085
Yhteensä	51	31	72	150 450	81 365	435 035	3 060	1 475	6 085

Kaksioissa on nähtävissä sama ilmiö kuin oli yksiöissä: 1970-luvulla rakennetut asunnot ovat keskimäärin halvempia kuin sitä ennen ja sen jälkeen rakennetut. Huomattava on myös, että 1950-luvulla rakennetut kerrostaloalksion ovat olleet keskimäärin jopa kalliimpia kuin vielä 30 vuotta myöhemmin rakennetut asunnot. Tosin vertailussa oli mukana vain pieni määrä 1950-luvulla rakennettuja kaksioita. Hintaero kalliimpien ja halvempien asuntojen välillä on kaksioissa pienempi kuin se oli yksiöissä. Poikkeuksen muodostavat parin viime vuoden aikana valmistuneet asunnot, joissa ero saattaa olla jopa nelinkertainen.

Myydyistä kerrostaloalksionista 37 prosenttia on Myyrmäen suuralueella, 18 prosenttia Tikkurilassa, 12 prosenttia Koivukylässä ja 10 prosenttia sekä Hakunilassa, Kivistössä että Aviapoliksessa. Myyntihinnaltaan edullisimmat kerrostaloalksion ostettiin Korsosta ja Koivukylästä ja kalleimmat Tikkurilasta ja Koivukylästä.

Rivitaloalksion sai keskimäärin 174 280 eurolla eli 3 525 euron neliöhintaan

Tarkastelussa on mukana vain 44 rivitaloalksion kauppaa, joista vanhin asunto oli rakennettu 1979. Peräti 43 prosenttia myydyistä asunnoista oli vain parin vuoden ikäisiä. Runsas neljännes kaupoista oli tehty Korson, vajaa neljännes Myyrmäen, vajaa viidennes Hakunilan ja noin seitsemäsosa Tikkurilan suuralueella.

³ Kahdesta kerrostaloalksionista ei tilastossa ole rakentamisvuositietoa.

Taulukko 3. Viimeksi kuluneen vuoden aikana myytyjen rivitalokaksioiden hinta- ja kokotietoja asunnon rakentamisvuoden mukaan⁴

Rakentamis- ajankohta	Asunnon koko			Asunnon velaton myyntihinta			Asunnon neliöhinta		
	keskikoko	minimi	maksimi	keskihinta	minimi	maksimi	keskihinta	minimi	maksimi
80-luku	59	55	65	170 080	122 000	190 000	2 910	2 120	3 330
90-luku	54	45	62	174 140	145 000	230 000	3 190	2 810	4 000
2000–2014	51	40	60	163 000	110 000	187 000	3 160	2 750	3 670
2015+	43	41	50	178 330	151 310	222 890	4 170	3 690	4 675
Yhteensä	50	40	65	174 280	110 000	230 000	3 525	2 120	4 675

Vain 1980-luvulla ja parin viime vuoden aikana valmistuneita asuntoja oli tässä tarkastelussa niin paljon, että järjevä tarkastelu on mahdollista. 1980-luvulla rakennetun rivitalokaksion keskimääräinen myyntihinta oli 4 200 euroa alempi kuin parin viime vuoden aikana valmistuneiden vastaavankokoisten asuntojen. Keskimääräinen neliöhinta oli kasvanut enemmän, koska uudet asunnot ovat selvästi pienempiä kuin 1980-luvulla rakennetut.

Kerrostalokolmion keskihinta oli 190 415 euroa eli 2 780 euroa huoneistoneliötä kohden

Kolmioita tässä tarkastelussa on mukana kaikkiaan 259 kappaletta, joista 162 on kerrostaloissa ja 97 rivitaloissa. Kerrostalokolmiot olivat keskikooltaan 71 neliötä. Rivitalokolmioiden keskikoko oli 78 neliötä, keskihinta 244 705 euroa ja neliöhinta 3 230 euroa. Rivitalossa olevat kolmen asuinhuoneen asunnot olivat yli 54 000 euroa vastaavan huonemäärän kerrostaloasuntoa kalliimmat. Neliöhinnoissa eroa oli keskimäärin 450 euroa.

Taulukko 4. Viimeksi kuluneen vuoden aikana myytyjen kerrostalokolmioiden hinta- ja kokotietoja asunnon rakentamisvuoden mukaan

Rakentamis- ajankohta	Asunnon koko			Asunnon velaton myyntihinta			Asunnon neliöhinta		
	keskikoko	minimi	maksimi	keskihinta	minimi	maksimi	keskihinta	minimi	maksimi
60-luku	70	53	81	144 360	85 000	185 000	2 050	1 310	2 845
70-luku	74	62	83	137 590	100 000	195 000	1 850	1 270	2 655
80-luku	72	61	89	176 705	110 780	219 000	2 475	1 560	3 195
90-luku	71	62	77	153 190	127 000	210 100	2 165	1 730	2 730
2000–2014	72	56	85	258 740	214 000	351 075	3 630	2 830	4 555
2015+	66	53	85	259 030	205 120	330 600	3 945	3 360	4 665
Yhteensä	71	53	89	190 415	85 500	330 600	2 780	1 270	4 665

Eniten kerrostalokolmioita myytiin Myyrmäestä, 30 prosenttia kaikista. Tikkurilan osuus oli 20, Aviapoliksen 15, Hakunilan 11 ja loput menivät tasan Kivistön, Koivukylän ja Korson kesken. Myyntihinnaltaan sekä kalleimmat että halvimmat kerrostalokolmiot ostettiin Tikkurilan suuralueelta. Neliöhinnoiltaan edullisimmat kolmiot olivat Korson suuralueella ja kalleimmat Kivistön suuralueella.

Rivitalosta sai kolmion keskimäärin 244 705 eurolla eli 3 230 euron neliöhintaan

Vanhin tässä tarkastelussa mukana oleva rivitalokolmio rakennettiin vuonna 1963. Se on seuraavan sivun taulukossa 5 laskettu mukaan 1970-luvulla valmistuneihin asuntoihin.

⁴ Vuosina 1990–2014 kauppoja on tehty pieni määrä, joten luvut ovat tavallista enemmän suuntaa-antavia. 1980-luku sisältää yhden vuonna 1979 tehdyn kaupan tiedot.

Taulukko 5. Viimeksi kuluneen vuoden aikana myytyjen rivitalokolmioiden hinta- ja kokotietoja asunnon rakentamisvuoden mukaan

Rakentamis- ajankohta	Asunnon koko			Asunnon velaton myyntihinta			Asunnon neliöhinta		
	keskikoko	minimi	maksimi	keskihinta	minimi	maksimi	keskihinta	minimi	maksimi
70-luku	77	61	85	210 860	170 600	247 000	2 790	2 145	4 075
80-luku	81	61	101	222 015	190 000	287 000	2 745	2 375	3 410
90-luku	80	69	88	231 070	190 000	249 000	3 080	2 445	3 320
2000–2014	82	57	153	266 925	185 000	344 000	3 325	2 220	4 350
2015+	67	63	85	255 210	213 625	321 000	3 820	3 360	4 280
Yhteensä	78	57	153	244 705	170 000	344 000	3 230	2 145	4 350

Uusimmat kolmiot (kuten aiemmin muissakin huonekokoluokissa) ovat selvästi pinta-alaltaan pienempiä kuin vanhemmat. Rivitalokolmioiden keskimääräinen velaton myyntihinta ei näytä juurikaan olevan riippuvainen asunnon rakentamisvuodesta. Samalla rahamäärällä saa kuitenkin enemmän neliötä, jos tyytyy vanhempaan asuntoon.

Yli neljännos myydyistä rivitalokolmioista oli Hakunilan suuralueella, vajaa neljännos Myyrmäen ja vajaa viidennes Korson suuralueella. Myyntihinnaltaan kalleimmat asunnot olivat Aviapoliksessa ja edullisimmat Hakunilassa ja Koivukylässä. Neliöhinnaltaan kalleimmat rivitalokolmiot sijoittuivat Tikkurilan ja Myyrmäen suuralueilla ja edullisimmat Hakunilan suuralueelle.

Neljän asuinhuoneen kerrostaloasunnon keskihinta oli 244 340 euroa eli 2 685 euroa huoneistoneliötä kohden

Tässä aineistossa oli yhteensä 142 sellaisen asunnon, jossa asuinhuoneita oli neljä, hintatiedot. Niistä oli kerrostaloissa 59 ja rivitaloissa 83 asuntoa. Kerrostaloasunnot olivat keskikooltaan 90 neliötä ja rivitaloasunnot 98 neliötä. Asuinneliön keskihinta oli rivitaloissa 115 euroa korkeampi kuin kerrostaloissa. Aineistossa oli mukana varsin vähän kauppoja 1980- ja 1990-luvuilla rakennetuista asunnoista, joten nuo kaksi vuosikymmentä on taulukossa 6 yhdistetty.

Taulukko 6. Viimeksi kuluneen vuoden aikana myytyjen 4h+k kerrostaloasuntojen hinta- ja kokotietoja asunnon rakentamisvuoden mukaan

Rakentamis- ajankohta	Asunnon koko			Asunnon velaton myyntihinta			Asunnon neliöhinta		
	keskikoko	minimi	maksimi	keskihinta	minimi	maksimi	keskihinta	minimi	maksimi
–1979	89	79	99	168 860	123 500	232 700	1 905	1 365	2 584
1980–2000	88	77	99	205 375	140 000	280 000	2 325	1 630	2 830
2000–2014	94	82	117	313 645	240 000	527 595	3 325	2 810	4 510
2015+	100	72	112	399 615	263 000	460 000	4 380	3 600	4 600
Yhteensä	90	72	117	244 340	123 500	527 595	2 685	1 365	4 600

Pienempiin kerrostaloasuntoihin verrattuna neljän asuinhuoneen asuntojen keskimääräinen pinta-ala on kasvanut, kun se, kuten aiemmin todettiin, huoneluvultaan pienemmissä asunnoissa väheni. Neljän asuinhuoneen suuruudesta parin vuoden ikäisestä kerrostaloasunnosta joutuu maksamaan kaksi kertaa enemmän kuin ennen vuotta 2000 rakennetusta huoneluvultaan samankokoisesta kerrostaloasunnosta. Asuinneliötä toisaalta saa selvästi enemmän.

Reilu kolmannes myydyistä neljän huoneen kerrostaloasunnoista on Myyrmäessä ja lähes saman verran Tikkurilassa ja kuudesosa Aviapoliksessa. Edullisimman neljän asuinhuoneen kerrostaloasunnon sai Hakunilan suuralueelta, kalleimmat sijoittuivat Tikkurilaan.

Neljän asuinhuoneen rivitaloasunnosta maksettiin keskimäärin 270 610 euroa eli 2 800 euroa neliöltä

Viime vuosina rakennetut neljän asuinhuoneen rivitaloasunnnot ovat pinta-alaltaan selvästi pienempiä kuin aiemmin valmistuneet. Asuntojen myyntihinta on uusimmissa puolet kalliimpi kuin vanhoissa, viime vuosisadalla rakennetuissa. Keskimääräinen neliöhinta on kasvanut vielä enemmän.

Taulukko 7. Viimeksi kuluneen vuoden aikana myytyjen 4h+k rivitaloasuntojen hinta- ja kokotietoja asunnon rakentamisvuoden mukaan

Rakentamis- ajankohta	Asunnon koko			Asunnon velaton myyntihinta			Asunnon neliöhinta		
	keskikoko	minimi	maksimi	keskihinta	minimi	maksimi	keskihinta	minimi	maksimi
–1979	104	74	137	231 920	150 000	332 500	2 240	1 510	3 025
1980-luku	95	86	102	238 940	195 225	302 000	2 530	2 035	3 115
1990-luku	102	81	124	249 085	210 000	355 000	2 465	1 980	3 260
2000–2014	98	80	147	320 480	254 000	495 000	3 295	2 755	3 690
2015+	86	83	96	322 780	286 290	357 000	3 770	3 470	4 195
Yhteensä	98	74	147	270 610	286 290	495 000	2 800	1 510	4 195

Eniten neljän asuinhuoneen kerrostaloasuntoja myytiin Hakunilan ja Tikkurilan suuralueilta, kummaltakin viidennes kaikista. Myyrmäen osuus oli kuudennes ja Aviapoliksen hieman pienempi.

Vähintään viiden asuinhuoneen asunnoista valtaosa rivitaloissa

Tässä aineistossa oli vähintään viiden asuinhuoneen asuntokauppoja yhteensä 23 kappaletta. Myydyistä asunnoista oli 6 kerrostaloissa ja 17 rivitaloissa. Yhtä asuntoa lukuun ottamatta kaikki kerrostaloasunnnot myytiin Myyrmäen suuralueelta. Asuntojen hintahaarukka oli 192 000 – 341 705 euroa ja asuinneliön hinta vaihteli 1 715 eurosta 3 180 euroon. Alimmat hinnat olivat 1970-luvulla valmistuneiden asuntojen ja ylimmät 2000-luvulla rakennettujen asuntojen.

Isot vähintään viisi asuinhuonetta käsittävät rivitaloasunnnot myytiin viimeksi kuluneen vuoden aikana keskimäärin 318 630 eurolla, neliöhinnan ollessa 2 625 euroa. Asuntojen hintahaarukka oli 257 000 – 392 000 euroa ja neliöhinta vaihteli 1 465 eurosta 3 240 euroon. Neliöhinnaltaan halvin ja kallein asunto olivat kumpikin Myyrmäen suuralueella, kun taas myyntihinnaltaan halvimmat olivat Koivukylän ja kallein Tikkurilan suuralueella. Asuntojen keskikoko vaihteli 99 ja 149 neliön välillä.

Mitä asuntojen hintatiedot -palvelu kertoo?

Verrattaessa tässä katsauksessa esitettyjen asuntojen.hintatiedot.fi -palvelun neliöhintoja Tilastokeskuksen asuntojen hinta -tilastoon, jossa ovat mukana kaikki tiettyinä aikoina tehdyt osakeasuntokaupat, voidaan arvioida miten hyvin tämä YM/ARA:n tarjoama palvelu kuvaa asuntojen yleistä hintatasoa. Nopea vertailu osoitti, että asuntojen.hintatiedot.fi -palvelussa asuntojen neliöhinnat ovat oleellisesti korkeammat kuin Tilastokeskuksen aineistossa. Tilastokeskuksen kuntakohtaisessa palvelussa ei asuntoja ole luokiteltu niiden iän eikä pinta-alan mukaan, vaan tiedot saadaan summatietona jaoteltuna talotyyppiin ja huoneluvun mukaan. Asuntojen.hintatiedot.fi:n etuna on se, että siinä on yksilöityä tietoa kustakin myydystä asunnosta.

Lähteet: www.asuntojen.hintatiedot.fi ja Tilastokeskuksen neljännesvuosittaiset asuntojen hintatiedot.