

Vanhojen asuntojen hintojen kasvu yhtä ripeää kuin pääkaupunkiseudulla



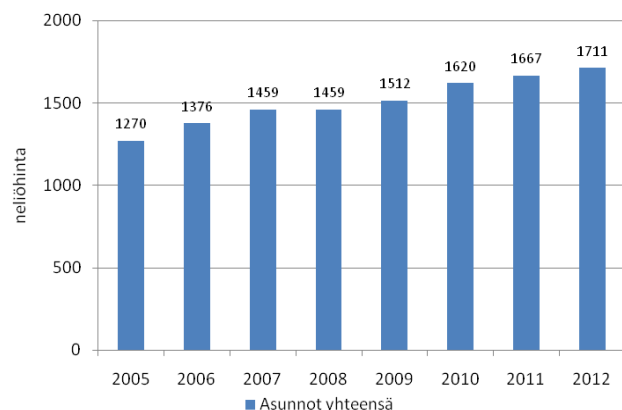
Asunnon hintaan vaikuttaa moni tekijä, joista mainittakoon rakennuksen talotyyppi, sijainti sekä huoneistotyyppi. Yksioiden neliöhinta on korkeampi kuin suurien perheasuntojen. Vanhan asunnon hintaan vaikuttaa rakennuksen ikää enemmän taloyhtiön ja asunnon kunto.

Lahdessa asuntojen neliöhinnat ovat viime vuosina kallistuneet nopeasti. Vuonna 2012 vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen keskihinta oli tilastokeskuksen mukaan 1 711 euroa neliöltä (kuva 1). Asuntojen hintatilastoissa käytetään velatonta neliöhintaa. Keskihinta ilmaisee myytyjen asuntojen keskimääräisen hintatason.

Alueiden sisäiset hintaerot ovat suuria. Lahden keskustasta, Möysästä, Anttilanmäeltä, Jalkarannasta, Pirttiharjusta ja Sopenkorvesta muodostuvalla Lahti 1 kalleusalueella asuntojen keskihinta oli 2 085 euroa ja muualla Lahdessa eli Lahti 2 alueella 1 415 euroa neliöltä. (Kuva 2).

Vuoden 2012 aikana hinnat nousivat 2,6 %, Lahti 1 alueella 3,4 % ja Lahti 2 alueella 1,9 %.

Vuoden 2005 jälkeen asuntojen hinnat nousivat koko Lahdessa 34,7 %, Lahti 1 alueella 39,8 % ja Lahti 2 alueella 29,3 %. Asuntojen hintojen nousun taustalla on ennen kaikkea pitkään jatkunut alhainen korkotas.



Lähde: Tilastokeskus

Kuva 1. Vanhojen asuntojen keskimääräiset neliöhinnat Lahdessa vuosina 2005–2012.



Kuva 2. Postipiirialueista muodostetut asumisen kalleusalueet Lahdessa.

		neliöhinta		muutos		kasvu-%	
		2005	2012	2012	2005-2012	2012	2005-2012
Lahti	Asunnot yhteensä	1270	1711	44	441	2,6	34,7
	Rivitalot	1455	1984	61	529	3,2	36,4
	Kerrostalot	1221	1640	40	419	2,5	34,3
Lahti 1	Asunnot yhteensä	1491	2085	68	594	3,4	39,8
	Rivitalot	1592	2139	73	547	3,5	34,4
	Kerrostalot	1469	2073	67	604	3,3	41,1
Lahti 2	Asunnot yhteensä	1094	1415	26	321	1,9	29,3
	Rivitalot	1373	1890	52	517	2,8	37,7
	Kerrostalot	1010	1270	17	260	1,4	25,7

Taulukko1. Vanhojen asuntojen keskimääräiset neliöhinnat ja muutosprosentit talotyyppin mukaan Lahdessa ja sen eri kalleusalueilla vuosina 2005 ja 2012.

Rivitaloasunnot kallistuivat enemmän kuin kerrostaloasunnot

Lahtelaisten vanhojen kerrostaloasuntojen keskihinta oli 1 640 euroa/neliö ja rivitaloasuntojen 1 984 euroa/neliö (kuva 3). Kerrostalojen keskimääräinen neliöhinta oli Lahti-1 alueella 2 073 euroa ja Lahti-2 alueella 1 270 euroa (taulukko 1). Rivitalojen keskihinta oli Lahti 1 alueella 2 139 euroa ja muualla Lahdessa 1 890 euroa neliöltä. Kalleimmat vanhat asunnot löytyvät Lahden keskustasta postipiirialueelta 15140, jossa asuntojen keskihinta oli 2 830 euroa/neliö.

Rivitaloasuntojen hintojen nousu on nopeampaa kuin kerrostaloasuntojen. Vuonna 2012 kerrostaloasunnot kallistuivat 2,5 %, Lahti 1 alueella 3,3 % ja Lahti 2 alueella 1,4 %. Rivitaloasuntojen hinnat nousivat 3,2 %, Lahti 1 alueella 3,5 % ja Lahti 2 alueella 2,8 %.

Vuosina 2006–2012 kerrostaloasunnot kallistuivat koko kaupungissa 34,3 %, Lahti 1 alueella 41,1 % ja Lahti 2 alueella 25,7 %. Samana ajanjaksona rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko Lahdessa 36,4 %, Lahti 1 alueella 34,4 % ja Lahti 2 alueella 37,7 %.

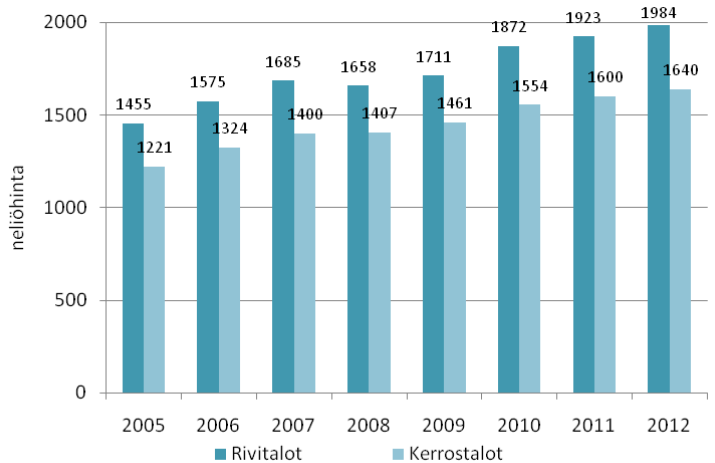
Yksiöt kallistuivat 46 % vuodesta 2005

Vuonna 2012 myytyjen yksiöiden keskihinta neliöltä oli 1 975 euroa, kaksioiden 1 631 euroa ja sitä suurempien asuntojen 1 620 euroa. (Kuva 4).

Yksiöiden hinnat kasvavat nopeammin kuin sitä suurempien asuntojen. Vuonna 2012 yksiöiden hinta nousi 4,9 %, kaksioiden 1,8 % ja vähintään kolmion kokoisten asuntojen 2,7 %.

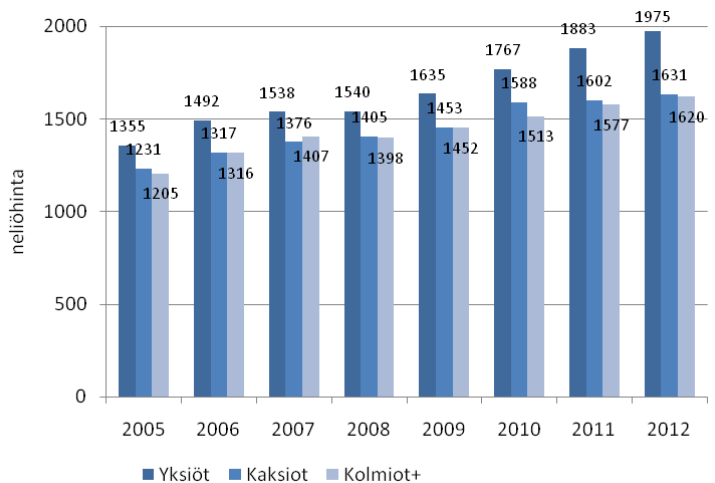
Vuoden 2005 jälkeen yksiöiden hinnat nousivat peräti 45,8 % eli 620 euroa neliöltä. Yksiöitä suurempien asuntojen hinnankehitys oli huomattavasti maltillisempi, sillä kaksioiden hinnat kasvoivat 32.5 % ja vielä suurempien asuntojen 34,4 %.

Kuva 3. Vanhojen asuntojen keskimääräiset neliöhinnat talotyyppin mukaan Lahdessa vuosina 2005–2012.



Lähde: Tilastokeskus

Kuva 4. Vanhojen asuntojen keskimääräiset neliöhinnat huoneistotyyppin mukaan Lahdessa vuosina 2005–2012.



Lähde: Tilastokeskus

Asunnot kallistuivat eniten Lahdessa ja pääkaupunkiseudulla

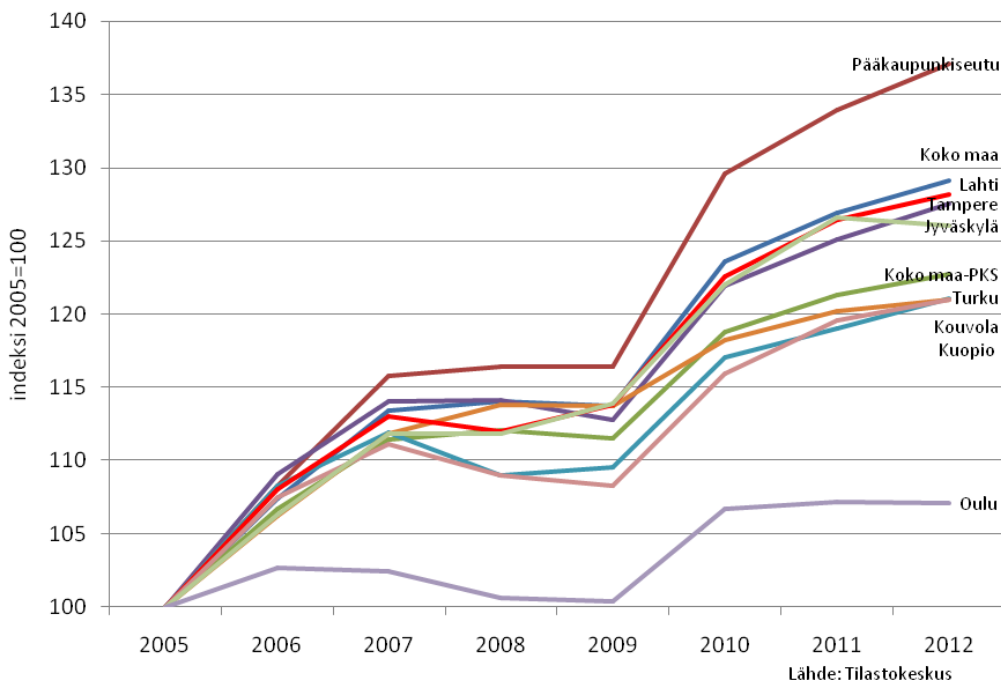
Vuoden 2012 aikana asunnot kallistuivat eniten Lahdessa ja pääkaupunkiseudulla, joissa vuosinousu oli 2,6 %. Hintojen nousu oli maltillisempaa koko maassa (2,1 %) ja pääkaupunkiseudun ulkopuolella sijaitsevalla alueella (1,6 %). Suurista kaupungeista kasvu oli hitainta Oulussa ja Jyväskylässä, joissa asunnot kallistuivat alle yhden prosentin. Kouvolassa asuntojen keskihinta jopa laski.

Vuoden 2005 jälkeen suurimmista kaupungeista asuntojen hinnat kohosivat eniten Lahdessa lukuun ottamatta pääkaupunkiseudun kuntia. Asunnot kallistuivat pääkaupunkiseudulla 42,4 %. Yli 30 % kasvu saavutettiin Lahdessa, Jyväskylässä ja Tampereella. Oulussa kasvu oli vain 14,1 %. Koko maassa hinnat nousivat 36,4 % ja pääkaupunkiseudun ulkopuolisella alueella 31,5 %. (Kuva 5).

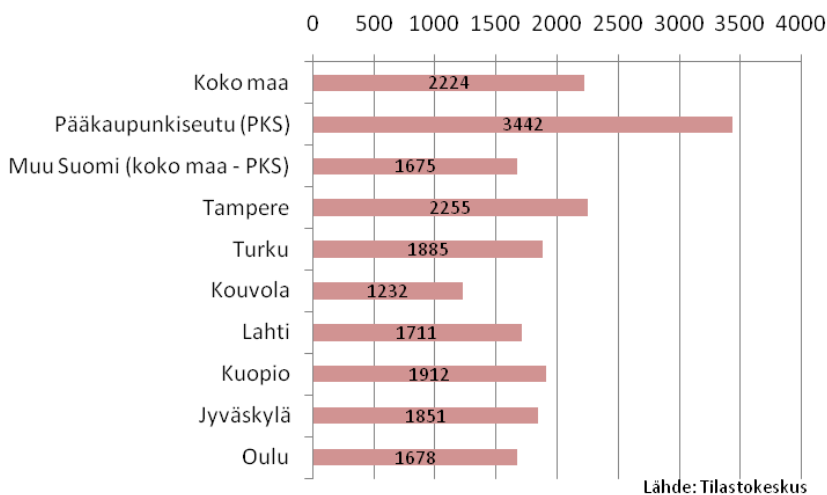
Pääkaupunkiseudun asunnot kaksi kertaa kalliimpia kuin Lahdessa

Asuntojen rajusta hintojen noususta huolimatta Lahdessa asuntojen neliöhinta on suhteellisen alhainen koko maahan ja Suomen muihin suuriin kaupunkeihin verrattuna. Pääkaupunkiseudulla asuntoneliöstä joutuu maksamaan puolet enemmän kuin Lahdessa. Suomen suurimmista kaupungeista Lahtea alhaisempi asuntojen hintataso on ainoastaan Oulussa ja Kouvolassa. (Kuva 6).

Vuonna 2012 vanhan asunnon keskihinta neliöltä oli Lahdessa 1 711 euroa ja koko maassa oli 2 224 euroa. Pääkaupunkiseudulla neliöhinta oli 3 442 euroa ja muualla maassa 1 675 euroa.



Kuva 5. Vanhojen asuntojen hintaindeksi Suomen suurimmissa kaupungeissa, 2005=100.



Kuva 6. Vanhojen asuntojen keskimääräiset neliöhinnat Suomen suurimmissa kaupungeissa vuonna 2012.

Uudet asunnot

Uusien asuntojen hintoja ei ole erikseen saatavissa Lahdesta. Vuonna 2012 koko maassa uusien asuntojen keskimääräinen neliöhinta oli 3 359 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 605 euroa ja pääkaupunkiseudun ulkopuolisella alueella 2 911 euroa.

Uusien ja vanhojen asuntojen keskihinnan välinen erotus vaihteli vain hieman pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä. Erotus oli koko maassa 1 135 euroa, pääkaupunkiseudulla 1 163 euroa ja pääkaupunkiseudun ulkopuolella 1 236 euroa.

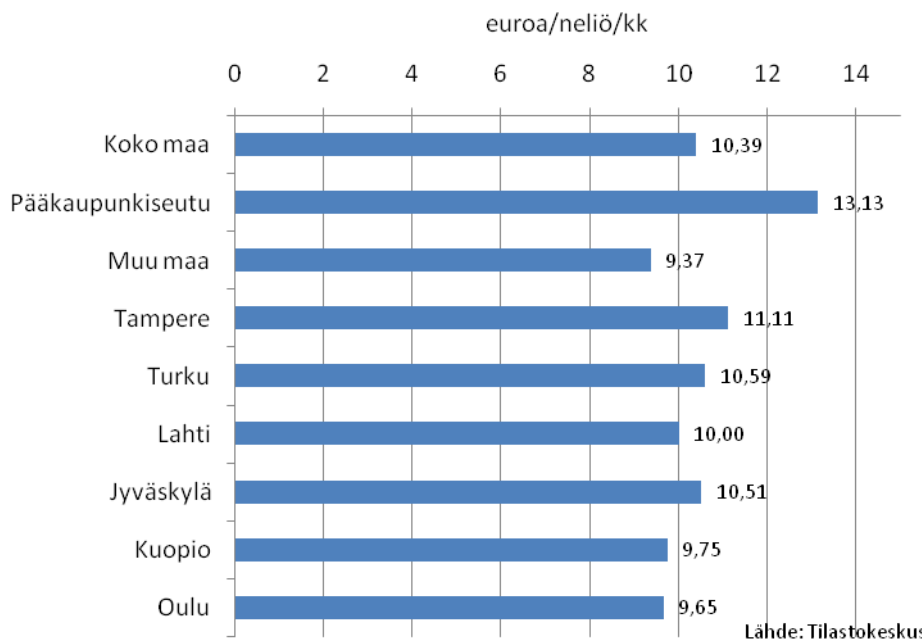
Vuonna 2012 uusien asuntojen hinnat nousivat koko maassa 6,0 %, pääkaupunkiseudulla 7,6 % ja pääkaupunkiseudun ulkopuolella 5,1 %. Vuoden 2005 jälkeen uudet asunnot ovat kallistuneet koko maassa 39,8 %, pääkaupunkiseudulla 47,0 % ja pääkaupunkiseudun ulkopuolella olevalla alueella 36,0 %.

Vuokra keskimäärin 10 euroa/neliö

Lahdessa maksettiin vuokraa keskimäärin 10,00 euroa neliöltä vuonna 2011. Neliövuokra oli vapaarahoitteisissa asunnoissa 10,46 euroa ja arava-asunnoissa 9,45 euroa. Hintataso oli yksiöissä 11,83 euroa, kaksioissa 9,70 euroa ja sitä suuremmissa asunnoissa 9,44 euroa.

Vuokrat kasvoivat vuoden 2011 aikana 1,3 %. Vuokran nousu oli yksiöissä 1,1 %, kaksioissa 0,9 % ja sitä suuremmissa asunnoissa yllättäen 2,1 %. Vuoden 2005 jälkeen vuokrat ovat kallistuneet 21–22 % huoneistotyyppistä riippuen.

Koko maassa asuntojen keskimääräinen vuokra neliötä kohti oli 10,39 euroa, pääkaupunkiseudulla 13,13 euroa ja pääkaupunkiseudun ulkopuolella 9,37 euroa. Vertailukaupungeista Lahdessa oli kolmanneksi halvin vuokrataso. Kalleimmat neliövuokrat olivat pääkaupunkiseudun kuntien lisäksi Tampereella, Turussa ja Jyväskylässä. Edullisimmin vuokrat asutaan Oulussa ja Kuopiossa. (Kuva 7).



Kuva 7. Vuokra-asuntojen keskimääräiset neliöhinnat Suomen suurimmissa kaupungeissa vuonna 2011.

Yhteenveto

Lahdessa vanhojen rivi- ja kerrostaloasuntojen neliöhinnat ovat viime vuosina kallistuneet nopeasti. Vuoden 2005 jälkeen asuntojen hinnat ovat nousseet Lahdessa 34,7 %. Suurimmista kaupungeista asuntojen hinnat kohosivat eniten Lahdessa lukuun ottamatta pääkaupunkiseudun kuntia. Vuoden 2012 aikana asunnot kallistuivat eniten Lahdessa ja pääkaupunkiseudulla, joissa vuosinousu oli 2,6 %.

Vanhojen asuntojen keskihinta oli Lahdessa 1 711 euroa neliöltä vuonna 2012. Kerrostaloasuntojen keskimääräinen hinta oli 1 640 euroa/neliö ja rivitaloasuntojen 1 984 euroa/neliö. Yksiöiden keskihinta neliöltä oli 1 975 euroa, kaksioiden 1 631 euroa ja sitä suurempien asuntojen 1 620 euroa.

Hinnat nousivat 2,6 % vuoden 2012 aikana ja 34,7 % vuosina 2006–2012. Reippaimmin ovat kallistuneet yksiöt, joiden hinta on noussut viimeisen viiden vuoden aikana 46 %.

Asuntojen rajusta hintojen noususta huolimatta Lahdessa asuntojen neliöhinta on suhteellisen alhainen koko maahan ja Suomen muihin suuriin kaupunkeihin verrattuna. Pääkaupunkiseudulla asuntoneliöstä joutuu maksamaan puolet enemmän kuin Lahdessa. Suomen suurimmista kaupungeista Lahtea alhaisempi asuntojen hintataso on ainoastaan Oulussa ja Kouvolassa.

