



Työraportti-97-48

# Selvitys kiinteistöjen hintakehityksestä Loviisan alueella

Hannu Ridell

Satu Raak

Maakanta Oy

Marraskuu 1997

**POSIVA OY**

Mikonkatu 15 A, FIN-00100 HELSINKI, FINLAND

Tel. +358-9-2280 30

Fax +358-9-2280 3719

Työraportti-97-48

# Selvitys kiinteistöjen hintakehityksestä Loviisan alueella

Hannu Ridell

Satu Raak

Maakanta Oy

Marraskuu 1997

MAAKANTA OY

TEKIJÄ-  
ORGANISAATIO :

Maakanta Oy  
Unikkotie 13  
01300 VANTAA


TILAAJA :

Posiva Oy  
Mikonkatu 15 A  
00100 HELSINKI

TILAUSNUMERO :

9740/97/JMA

TILAAJAN  
YHDYSHENKILÖ

  
FM Jaana Avolahti      Posiva Oy


KONSULTIN  
YHDYSHENKILÖ


DI Hannu Ridell      Maakanta Oy

TYÖRAPORTTI - 97 - 48

SELVITYS KIINTEISTÖJEN HINTAKEHITYKSESTÄ  
LOVIISAN ALUEELLA

TEKIJÄT

  
Hannu Ridell  
DI

  
Satu Raak  
DI

Raportissa esitetyt johtopäätökset ja näkökannat ovat kirjoittajien omia, eivätkä välttämättä vastaa Posiva Oy:n kantaa.

## SELVITYS KIINTEISTÖJEN HINTAKEHITYKSESTÄ LOVIISAN ALUEELLA

### TIIVISTELMÄ

Tässä selvityksessä on tutkittu, miten kiinteistöjen ja osittain myös asuntojen hinnat kehittyivät Loviisan ydinvoimalaitoksen suunnittelu-, rakentamis- ja käyttöaikoina aikavälillä 1964-1997. Tutkimus liittyy ympäristövaikutusten arviointiohjelman suunnitteluun. YVA-menettelyn kohteena oleva hanke on Olkiluodon ja Loviisan voimalaitosten käytetyn polttoaineen loppusijoittaminen Suomen kallioperään. Pääpaino on ollut rakentamattomien omakotitonttien keskihintojen ja hintakehityksen selvittämisessä. Työhön ei sisälly yksittäisten kauppojen ominaisuuksien, kuten sijainnin tarkastelua. Lisäksi on selvitetty rakentamattomien rantatonttien ja vanhojen kerrostaloasuntojen keskihintoja siinä laajuudessa, kuin tietoja oli saatavilla.

Loviisan kaupungilla oli koko tarkastelujaksolla keskeinen asema omakotitonttien markkinoilla. Yksityisten myymiä omakotitontteja oli kokonaisuutena verrattain vähän, ainoastaan noin 15 % kaupoista. Kaupungin hinnoittelu onkin määrännyt käytännössä perushinnan markkinoille eli myös yksityisten hintoihin. Loviisan kaupungin myymien omakotitonttien hinnat nousivat yleisen kustannuskehityksen mukaan koko tarkastelujaksolla lukuunottamatta 1990-luvun alun tilapäistä hintojen nousua. Loviisan kaupungin myymien omakotitonttien hintojen taso ja hintojen kehitys vastasivat käytännössä vastaavanlaisten kaupunkien omakotitonttien hintatasoja ja hintojen kehitystä. Kaupunkien luovuttamien tonttien hintatasoja on selvitetty Loviisan lisäksi Tammisaaresta, Forssasta ja myös Helsingistä.

Yksityisten myymien omakotitonttien neliöhinnat vaihtelivat Loviisassa kaupungin hintoja enemmän. Hinnat olivat 1960-luvun puolivälissä hieman kaupungin keskihintoja alempana, mutta 1970-luvun aikana yksityisten myymien tonttien hinnat nousivat selvästi nopeammin kuin kaupungin hinnat. Hintojen nousu jatkui vuoteen 1982 asti. Vuosien 1983-1985 aikana yksityisten myymien omakotitonttien neliöhinnat laskivat samalle tasolle kuin kaupungin hinnat, millä tasolla hinnat pysyivät 1980-luvun loppuun yksittäisiä poikkeuksia lukuunottamatta. Kauppojen määrä oli vuosittain noin 1-8 kpl. 1990-luvulla omakotitonttien hintojen kehitys oli varsin epätasaista ja kauppvoja tehtiin 1990-luvun jälkipuoliskolla vuosittain vain muutamia.

Loviisan kaupunki vuokraa käytännössä valtaosan meren rannalla sijaitsevista lomatonnteista. Vähäisen kauppahinta-aineiston perusteella Loviisan lomatonnttien hintakehityksen arviointi ei siten ollut mahdollista. Tämän vuoksi rantaan rajoittuvien lomatonnttien hintoja tutkittiin Loviisan länsipuolella sijaitsevan Pernajan kunnan alueelta sekä vertailuna myös Tammisaaresta. Pernajan ja Tammisaaren rantatonttien neliöhinnat kehittyivät kokonaisuutena 1960-luvulta lähtien 1970-1980 -luvulle verrattain yhdenmukaisesti. 1990-luvun hintakehitys on vaihdellut vuosittain runsaasti ja vaihtelu kuvaa käytännössä rantatonttien markkinoiden sekavaa tilannetta lama-vuosina.

Asuntojen hintakehityksestä ei ollut saatavilla riittäviä tietoja vuotta 1985 edeltävältä ajalta. Kerrostalohuoneistojen keskihintatasoissa ja hintakehityksessä ei Loviisassa ole merkittäviä eroja jaksolla 1985-1996 verrattuna Etelä-Suomen muihin vertailupaikkakuntiin.

Yksityisten myymien omakotitonttien neliö- ja myös kokonaishintojen voimakasta nousua Loviisassa 1970-luvulla voidaan selittää osaltaan koko maassa tapahtuneel-

la 1960-luvun ja 1970-luvun alun muuttoliikkeellä sekä Loviisan vilkkaalla rakennustoiminnalla. Asuntotuotannon lisäksi rakennustoimintaan kuuluu myös muu rakentaminen, kuten Loviisan ydinvoimalaitos. Muuttoliikkeen kääntyminen negatiiviseksi ja rakennustoiminnan hidastuminen vaikuttivat osaltaan yksityisten myymien omakotitonttien hintotason laskuun vuodesta 1982 vuoteen 1985. 1980-luvun jälkipuoliskolla yksityisten myymien omakotitonttien hinnat pysyivät melko vakaina ja hinnat vastasivat kaupungin myymien omakotitonttien hintoja. Omakotitonttien hintojen nousu Loviisassa 1990-luvun alkupuolella oli seurausta kaupunginvaltuuston päätöksestä nostaa tonttien neliöhintoja. Päätös pohjautui asuntojen ja kiinteistöjen hintojen koko maassa tapahtuneeseen voimakkaaseen nousuun 1980-luvun lopulla, ei niinkään rakennustoiminnan elpymiseen, työttömyyden vähenemiseen tai vilkastuneeseen muuttoliikkeeseen Loviisaan. Kaupungin omakotitonttien neliöhintojen korottaminen sekä osaltaan hintojen yleinen kohoaminen aiheuttivat kuitenkin myös yksityisten myymien omakotitonttien hintojen nousun 1990-luvun alkuvuosina. Lamavuosien vähäisen kysynnän vuoksi hintojen korotus jäi tilapäiseksi.

Voimalan rakentamisvaihe ja voimalaitoksen työntekijöiden asettuminen perheineen Loviisaan 1970-luvulla selittävät keskeisesti kaupunkiin suuntautuneen muuttoliikkeen ja voimakkaan rakentamisen Loviisassa 1970-luvulla. Tällöin yksityisten myymien omakotitonttien hinnoissa on havaittavissa nousua, kun taas kaupungin hinnat pysyivät yleistä kustannuskehitystä vastaavalla tasolla. Vastaavasti muuttoliikkeen kääntyminen negatiiviseksi ja työttömyyden kasvu 1980-luvun alussa selittävät yksityisten myymien omakotitonttien laskevan suunnan etenkin vuosina 1983-1985. Samanaikaisesti rahamarkkinat kiristyivät koko maassa. Voimakkaan negatiivisen muuttoliikkeen taustalla 1970-luvun lopulla on yhtenä selittäjänä ydinvoimalan rakennushenkilökunnan muuttaminen pois Loviisasta, mikä puolestaan vaikutti osaltaan rakennustoiminnan hiljenemiseen ja työttömyyden lisääntymiseen Loviisassa 1980-luvulta alkaen. Tutkimuksen perusteella Loviisassa ja sen lähialueella ei ole kuitenkaan hintatilastojen perusteella havaittavissa keskihintojen muutoksia alas- tai ylöspäin, mitkä voitaisiin selittää aiheutuneiksi suoraan Loviisan ydinvoimalasta sen valmistelu-, suunnittelu-, rakentamis- ja käyttöaikana 1966-1997. Loviisan alueen keskimääräiseen hintakehitykseen ydinvoimala näyttää vaikuttaneen välillisesti etenkin muuttoliikkeen ja työllisyystilanteen kautta 1970- ja 1980-luvuilla. Hintatasojen kehitys Loviisassa ei poikkea olennaisesti vastaavanlaisten paikkakuntien hintojen kehityksestä.

Loviisan ydinvoimalan vaikutusta sen välittömässä läheisyydessä lähinnä näköyhteydellä sijaitsevien kiinteistöjen hintoihin ei ole tutkittu. On todennäköistä, että näköyhteys voimalaan, kuten myös esimerkiksi suursatamaan tai voimalinjaan, vähentää ko. kiinteistöjen kysyntää ja alentaa siten niiden hintaa.

**AVAINSANAT:** Omakotitonttien hinnat, lomatonttien hinnat, asuinhuoneistojen hinnat, hintataso, hintojen kehitys.

## STUDY OF THE REAL ESTATE PRICE DEVELOPMENT IN LOVIISA AREA

### ABSTRACT

The objective of the study is to examine how real estate and partly also apartment prices developed in Loviisa during the planning, construction and usage periods of Loviisa nuclear power plant in 1964-1997. The study is closely related to the planning of the environmental impact assessment (EIA) program. The particular project for the EIA procedure is the final disposal of spent nuclear fuel of the Loviisa and Olkiluoto power plants in the Finnish bedrock. The focus of the study has been on the average prices and price development of the unbuilt single-family house lots. The characteristics of individual transactions such as location were not part of the study. In addition the average prices and price development of the unbuilt coast line lots and old apartments have also been examined in the extend of available information.

The city of Loviisa had an essential role in the single-family house lot market in Loviisa during the whole examined period. Only 15 .% of all single-family house lot transactions had been made by the private sector. In practice the Loviisa city has determined a certain basic price level for the single-family house lot market including the private prices. The prices of the single-family house lots sold by the Loviisa city increased along with the general cost development in the examined period excluding the temporary price increase in the beginning of the 1990's. In practice the Loviisa city's price level and the price development of single-family house lots in Loviisa corresponded with the price levels and price development of similar cities in Finland. In addition to Loviisa the price levels of single-family house lots were also studied in Tammisaari, Forssa and Helsinki.

The single-family house lot prices of the private sector in Loviisa varied more than the prices of the Loviisa city during the examined period. In the middle of the 1960's the prices in private sector were slightly higher compared to the Loviisa city's average prices. The price increase mentioned continued until 1982. During 1983-1985 the prices of the single-family house lots in the private sector decreased to the same level with the Loviisa city's prices in which level the prices stayed until the end of the 1980's excluding few occasions. The amount of the transactions of the single-family house lots was about 1-8 yearly. However in the 1990's the price development of single-family house lots was fairly on unbalanced stage and also the number of the transactions in the late 1990's was yearly only few.

The Loviisa city sublets in practice most of the vacation lots located on the coast. As the available price information of the vacation lots sold in Loviisa is rather non-existent the assessment of the price development was not possible. Due to this reason the unbuilt vacation lot market was studied in the Pernaja district area located on the west side of Loviisa city and also in Tammisaari. The square prices of the vacation lots located on the coast in Pernaja and Tammisaari developed rather uniformly from the 1960's up to the 1980's. In the 1990's the yearly price development has fluctuated greatly and in practice the variation represents the confused situation of the vacation lot market in the depression years.

The old apartment prices in Loviisa were studied only from the 1980's since there were available no proper information of apartment prices before the year 1982. There were not seen any great differences in the average price level and price deve-

lopment of the old apartments between Loviisa and the comparison cities located in the Southern Finland.

The strong price increase of the single-family house lots sold by the private parties in Loviisa can partly be interpreted by the wide migration movement in Finland in the 1960's and in the beginning of the 1970's and partly by the busy construction activity in Loviisa in the 1970's. In addition to building dwelling-houses other type of construction is also included into the construction activity such as the construction of Loviisa nuclear power plant. On the other hand the negative migration into Loviisa and fading construction activity had partly effect on the land market decreasing the price level of the single-family house lots in the private sector between 1982-1985. In the late 1980's the prices of the single-family house lots of the private parties in Loviisa stayed pretty much on the same level and the prices corresponded with the Loviisa city's price level. The price increase in the beginning of the 1990's in Loviisa was due to a decision made by the Loviisa town council. The decision to increase the prices of the single-family house lots was based on the general price increase of apartments and real estates in Finland in the late 1980's rather than recovery in the construction activity, decrease in the unemployment or positive migration into Loviisa. However the price increase of the single-family house lots sold by the Loviisa city also effected the private prices increasing them as well in the early 1990's. The price increase remained however temporary due to the low demand in the depression years.

The construction stage of the Loviisa nuclear power plant and the settlement of the employees with they families into Loviisa essentially interpret the strong migration into the city and strong construction activity in Loviisa in the 1970's. During that time there can be seen a price increase of the single-family lots sold by the private parties as on the other hand the Loviisa city's prices followed the general cost development. Respectively the negative migration and growing unemployment in the beginning of the 1980's explain the price decrease of single-family lots in the private sector particularly in 1983-1985. At the same time the money market tightened in the whole country. One of the reasons for the strong negative migration from Loviisa in the end of the 1970's is that the construction workers of the power plant left Loviisa which then partly had a negative effect on construction activity and unemployment in Loviisa in the beginning of the 1980's. Based on the survey there are however not seen increase or decrease in average prices in Loviisa and in its surroundings that are directly and fully caused by the preparation, planning, construction and use of the Loviisa nuclear power plant in 1964-1997. The Loviisa nuclear power plant seems to have effected the average price development of the Loviisa area indirectly especially through migration and employment situation in the 1970's and 1980's. The development of the price levels in Loviisa does not differ essentially from the price development in similar cities.

The effect of the Loviisa nuclear power plant to real estate prices locating within the range of vision from the power plant was not studied. However it is likely that vision distance to a power plant as well as to a harbour and a power line decreases the demand and the prices of such real estates.

**KEY WORDS:** Single-family house lot prices, vacation house lot prices, apartment prices, price level, price development.



## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	2
ABSTRACT.....	4
1. TAUSTA.....	8
2. TEHTÄVÄN KUVAUS JA PERUSTEET.....	8
3. OMAKOTITONTTIEN HINTAKEHITYS LOVIISASSA.....	10
3.1 Omakotitonttien markkinat ja rakentaminen Loviisassa yleisesti.....	10
3.2 Kaupungin hinnat 1966-1996.....	10
3.3 Omakotitonttien hinnat Loviisassa vuosina 1964-1966, 1969-1971, 1974-1976 ja 1976-1997.....	12
3.4 Yhteenveto omakotitonttien hintakehityksestä Loviisassa.....	15
4. LOMAKIIINTEISTÖJEN JA ASUNTOJEN HINTAKEHITYS.....	18
4.1 Lomakiinteistöt.....	18
4.2 Asunnot.....	21
5. HINTAKEHITYKSEN VERTAILU MUILLA PAIKKAKUNNILLA .....	22
5.1 Omakotitonttien hintakehitys.....	22
5.2 Lomatonttien hintakehitys.....	24
5.3 Asuntojen hintatasot ja hintakehitys.....	25
6. KIIINTEISTÖJEN JA ASUNTOJEN HINTAKEHITYKSEEN VAIKUTTAVIEN PAIKALLISTEN TEKIJÖIDEN ANALYSOINTI.....	27
6.1 Väestökehitys, työttömyys ja elinkeinorakenne .....	27
7. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET.....	31
7.1 Tausta ja perusteet.....	31
7.2 Tulokset ja johtopäätökset.....	31
Liite 1	Loviisan kaupunginvaltuuston omakotitonttien luovutushintojen kehitys.....39
Kuviot:	
Kuvio 1.	Omakotitonttien luovutushintojen kehitys nimellisenä (Lo1 = voimalan ykkösvaihe, Lo2 = voimalan kakkosvaihe).
Kuvio 2.	Omakotitonttien luovutushintojen kehitys reaalisenä vuoden 1996 hintatasoon muutettuna.
Kuvio 3.	Toteutuneiden omakotitonttien hintakehitys nimellisenä Loviisassa vuosina 1964-1997.
Kuvio 4.	Toteutuneiden omakotitonttien hintakehitys reaalisenä Loviisassa vuosina 1964-1997.
Kuvio 5.	Toteutuneiden omakotitonttien neliöhintojen kehitys Loviisassa nimellisindeksinä ja elinkustannusindeksinä 1970=100 vuosina 1964-1997.
Kuvio 6.	Lomatonttien neliöhinnat nimellisenä Pernajassa ja Loviisassa vuosina 1964-1996.
Kuvio 7.	Lomatonttien neliöhinnat reaalisenä Pernajassa ja Loviisassa vuosina 1964-1996.
Kuvio 8.	Omakotitonttien neliöhintojen kehitys Loviisassa ja vertailupaikkakunnilla nimellisindeksinä (1970=100).

- Kuvio 9. Loviisan ja vertailukaupunkien kaupunginvaltuustojen päätösten mukaisten omakotitonttien hintakehitys kolmen vuoden jaksojen keskiarvoina vuosina 1964-1997.
- Kuvio 10. Loviisan ja vertailukaupunkien omakotitonttien neliöhintojen kehitys nimellisindeksinä kolmen vuoden keskiarvoina vuosina 1964-1996.
- Kuvio 11. Lomatonttien neliöhintojen kehitys Pernajassa ja Tammisaassa nimellisindeksinä (1970=100).
- Kuvio 12. Loviisan ja vertailupaikkakuntien kerrostaloasuntojen nimellishinnat vuosina 1987 ja 1995 sekä väestömäärät vuosina 1985 ja 1995.
- Kuvio 13. Loviisan omakotitonttien nimellinen neliöhintojen kehitys, omakotitalojen rakentamisen määrä ja työttömyysprosentti vuosina 1964-1997.
- Kuvio 14. Toteutuneiden omakotitonttien hintakehitys nimellisenä Loviisassa vuosina 1964-1997.
- Kuvio 15. Omakotitonttien neliöhintojen kehitys Loviisassa ja vertailupaikkakunnilla nimellisindeksinä (1970=100).
- Kuvio 16. Loviisan ja vertailukaupunkien kaupunginvaltuustojen päätösten mukaisten omakotitonttien hintakehitys kolmen vuoden jaksojen keskiarvoina vuosina 1964-1997.
- Kuvio 17. Lomatonttien neliöhintojen kehitys Pernajassa ja Tammisaassa nimellisindeksinä (1970=100).
- Kuvio 18. Loviisan omakotitonttien ja Pernajan rantatonttien hintakehitys nimellisindeksinä sekä yleinen kustannuskehitys (1970=100).
- Kuvio 19. Loviisan ja vertailupaikkakuntien kerrostaloasuntojen nimellishinnat vuosina 1987 ja 1995 sekä väestömäärät vuosina 1985 ja 1995.
- Kuvio 20. Loviisan omakotitonttien nimellinen neliöhintojen kehitys, omakotitalojen rakentamisen määrä ja työttömyysprosentti vuosina 1964-1997.

Taulukot:

- Taulukko 1. Toteutuneiden omakotitonttien kauppohennojen kehitys nimellisenä.
- Taulukko 2. Toteutuneiden omakotitonttien kauppohennojen kehitys reaalisena vuoden 1996 hintatasoon muutettuna.
- Taulukko 3. Rantatonttien hintatietoja Loviisassa nimellisenä ja reaalisena vuosina 1964-1996.
- Taulukko 4. Rantatonttien neliöhintojen kehitys Pernajassa nimellisenä ja reaalisena vuosina 1968-1996.
- Taulukko 5. Asuinhuoneistojen hintakehitys nimellisenä ja reaalisena Loviisassa vuosina 1985-1996.
- Taulukko 6. Vanhojen kerrostalohuoneistojen keskihinnat 1985-1996.
- Taulukko 7. Loviisan väestömäärä-, nettomuutto- (paikkakunnalle ja paikkakunnalta muuttaneet) ja työttömyystiedot vuosilta 1960-1997.
- Taulukko 8. Loviisan elinkeinorakenne vuosilta 1960-1997.
- Taulukko 9. Loviisan kaupungin alueella valmistuneet omakotitalot ja rivitalo- sekä kerrostalohuoneistot vuosina 1970-1996.
- Taulukko 10. Loviisan kaupungin ja yksityisten myymien omakotitonttien mediaanihintojen ja laskennallisten kokonaishintojen muutokset vuosina 1964-1997.

## SELVITYS KIINTEISTÖJEN HINTAKEHITYKSESTÄ LOVIISAN ALUEELLA

### 1. TAUSTA

Tässä selvityksessä on tarkasteltu Posiva Oy:n toimeksiannosta Loviisan alueen kiinteistöjen hintakehitystä. Selvitys on tehty Maakanta Oy:ssä.

Posiva Oy on Teollisuuden Voima Oy:n ja Imatran Voima Oy:n omistama yhtiö, jonka tehtävänä on huolehtia Olkiluodon ja Loviisan ydinvoimalaitosten käytetyn uraanipolttoaineen loppusijoituksesta. Posivan tutkimus- ja kehitystyöohjelma perustuu valtioneuvoston vuonna 1983 tekemään periaatepäätökseen. Ohjelmaan kuuluvat loppusijoitusratkaisun kehittämisen ohella sijoituspaikkatutkimukset, joiden tavoitteena on sijoituspaikan valinta vuoden 2000 loppuun mennessä.

Vuonna 1994 voimaan tulleen lain ympäristövaikutusten arvioinnista (YVA) ja sitä täydentävän asetuksen perusteella radioaktiivisten jätteiden käsittelyyn, pysyvään varastointiin ja loppusijoittamiseen tarkoitetut laitokset kuuluvat ympäristövaikutusten arviointityön piiriin. Ympäristövaikutusten arviointi on olennainen osa ydinenergialaikiin perustuvaa loppusijoituslaitoksen lupamenettelyä. Ympäristövaikutusten arviointiselostus on liitettävä ydinenergialain mukaiseen periaatepäätöshakemukseen, joka jätetään valtioneuvostolle.

YVA-menettelyn kohteena oleva hanke on Olkiluodon ja Loviisan voimalaitosten käytetyn polttoaineen loppusijoittaminen Suomen kallioperään. Hankkeella on neljä vaihtoehtoista sijoituspaikkaa, jotka ovat ydinvoimalaitosten sijaintipaikat (Eurajoen Olkiluoto ja Loviisan Hästholmen) sekä Kuhmon Romuvaara ja Äänekosken Kivetty. Posiva on lain tarkoittama hankkeesta vastaava toiminnanharjoittaja ja yhteysviranomaisena toimii kauppa- ja teollisuusministeriö.

Ympäristövaikutuksilla tarkoitetaan hankkeen aiheuttamia välittömiä ja välillisiä vaikutuksia mm. ihmisten elinoloihin ja viihtyvyyteen sekä yhdyskuntarakenteeseen. Tässä toimeksiannossa esitettävä työ liittyy Posivan YVA-ohjelman suunnitteluun ja sen jättämiseen yhteysviranomaiselle vuoden 1997 aikana.

### 2. TEHTÄVÄN KUVAUS JA PERUSTEET

Tehtävänä on ollut selvittää, mitä vaikutusta Loviisan ydinvoimalaitoksella on ollut Loviisan alueen kiinteistöjen hintoihin eli miten kiinteistöjen hinnat ovat kehittyneet voimalaitoksen suunnittelu-, rakentamis- ja käyttöaikoina. Pääpaino on omakotitonttien keskihintojen ja hintakehityksen tarkastelussa. Lisäksi on selvitetty lomatonttien ja asuntojen keskihintoja siinä laajuudessa, kuin ne ovat olleet saatavissa. Yksittäisten kauppojen ominaisuuksia, kuten sijaintitekijöitä ei ole tutkittu.

Ajallisesti tutkimus keskittyy aikavälille 1964-1997, pääpaino on kuitenkin ollut 1970- ja 1980-lukujen hintojen tutkimisessa. Tutkimusjakson perusteena on Loviisan voimalaitoksen valmistelu-, päätös-, suunnittelu-, rakentamis- ja käyttöjaksot seuraavasti:

- laitoksen rakentamispäätöksen valmistelu ja tieto julkisuuteen vuonna 1966
- rakentamispäätös vuonna 1969
- rakentaminen alkaa vuonna 1970 ja päättyy vuonna 1979
- ensimmäisen yksikön käyttö alkaa vuonna 1977 ja toisen yksikön vuonna 1980

Tutkimuksen pääpaino on ollut Loviisan kaupungin alueella. Tutkimus perustuu toteutuneisiin kauppahintoihin sekä Loviisan kaupungin ja vertailupaikkakuntien alueilla myös valtuustojen päättämiin omakotitonttien luovutushintoihin. Tarkasteltavana yksikköhintana on ollut ensisijaisesti neliömetrihintana. Tutkimuksessa on selvitetty pitkän aikavälin omakotitonttien hintakehitys Loviisan kaupungissa alkaen 1960-luvulta, verrattu kehitystä asuntojen ja lomatonttien saatavilla oleviin hintatietoihin sekä yleiseen kustannuskehitykseen että muutaman vertailupaikkakunnan vastaavaan hintakehitykseen.

Maanmittauslaitoksen atk-pohjainen kauppahintarekisteri, johon tallennetaan kaikki kiinteistömuodossa tehdyt kaupat, on ollut käytössä osittain vuodesta 1982 ja täydellisenä vuodesta 1985 lähtien. Kiinteistökauppojen tiedot 1960-1970 luvuilta sekä 1980-luvun alusta on koottu Loviisan käräjäoikeuden arkistoista, johon tiedot on koottu lainhuutohakemusten yhteydessä. Lisäksi vuotta 1982 edeltävältä ajalta on ollut käytössä maanjakotoimituksiin liittyvä aineisto Uudenmaan maanmittaustoimiston arkistossa lähinnä lomatonttien kauppahintatietojen ja lohkomisten osalta. Em. toteutuneiden kauppahintatietojen ohella on käytössä ollut Loviisan valtuuston päätökset omakotitonttien hinnoitteluperusteista.

Omakotitonttien hintatasot on selvitetty etupäässä Loviisan kaupungin ja käräjäoikeuden arkistoista. Tietojen täydentämisessä on käytetty maanmittauslaitoksen arkistoja ja rekistereitä. Hinnat vuosilta 1960-1976 on selvitetty 3 vuoden jaksoissa otantana vuodet 1964-1966, 1969-1971 ja 1974-1976. Vuodesta 1976 lähtien hinnat on selvitetty vuosittain.

Lomatonttien, joilla tarkoitetaan rakentamattomia rantatontteja, tarkastelu on ollut mukana otantoina vuosilta 1964-1982. Vuodesta 1982 lähtien on lomatonttien hintatietoja tarkasteltu maanmittauslaitoksen vuosijulkaisujen hinta-aineistoista.

Vertailupaikkakuntia ovat omakotitonttien hintakehityksen osalta Tammisaari, Forssa ja myös Helsinki. Lomatonttien hintoja on selvitetty Loviisan naapurikunnan Pernajan alueelta ja Tammisaaresta. Kiinteistöjen ja asuntojen hintakehityksen analysoinnissa on otettu huomioon myös paikallisten väestö-, elinkeinorakenne- ja työttömyystekijöiden muutokset sekä rakentaminen.

Asuntojen hintakehitys on tutkimuksessa mukana välttävänä vertailuaineistona 12 vuoden jaksolta 1985-1996. Vuotta 1985 edeltävältä ajalta ei Loviisasta ollut saatavilla luotettavia asuntojen hintatietoja. Asuinhuoneistojen keskihintojen aikasarjoja löytyy 1970-luvulta ainoastaan muutamilta suurimmilta paikkakunnilta, 1960-luvulta ainoastaan Helsingistä. Aikasarjan lähteenä on Tilastokeskus. Vuodesta 1985 lähtien löytyy entisen Uudenmaan läänin kunnista vuosittain kaikkien osakehuoneistojen kauppojen määrä- ja keskihintatiedot. Muualta Suomesta tämä tieto on koottu vuodesta 1987 lähtien. Tietojen lähteenä on verohallituksen leimaveroaineisto, kokoajana on Tilastokeskus.

Omakotitonttien ja lomatonttien kohdalla on hinta-aineisto koottu pääosin yksittäisistä toteutuneista kaupoista, tarkasteltavina ovat olleet Maakanta Oy:ssä lasketut vuosittaiset mediaani- ja keskiarvohinnat. Osin kiinteistöhintojen perustana ovat olleet maanmittauslaitoksen vuosijulkaisuista valmiit keskihinnat. Asuntojen osalta lähtötiedot ovat Tilastokeskuksen aineistojen valmiit keskiarvot. Yksittäisten kauppojen ominaisuuksia ja hintatasoja Loviisan eri alueilla ei selvityksessä ole tarkasteltu erikseen. Kyseessä on siten ollut keskimääräisen hintatason tutkiminen ja vertailu.

### 3. OMAKOTITONTTIEN HINTAKEHITYS LOVIISASSA

#### 3.1 Omakotitonttien markkinat ja rakentaminen Loviisassa yleisesti

Loviisan kaupungilla on ollut ja on edelleen lähes monopoliasema Loviisan omakotitonttien markkinoilla. Kaupungin luovuttamien tonttien vuokraus on ollut huomattavasti yleisempää kuin tonttien ostaminen aina 1990-luvun vaihteeseen saakka, sillä 1980-luvun lopulle asti tontille tuli rakentaa ennen kuin kaupungin myymän tontin ostaminen oli mahdollista. Vain hyvin harvat ovat ostaneet kaupungilta vuokraamiinsa tontteja. Vuoden 1989 jälkeen kaupungin tonttien ostaminen on lisääntynyt, sillä kaupunginhallituksen päätös mahdollisti tuolloin myös rakentamattomien tonttien ostamisen ennen rakentamista.

Omakotitonttien kauppvoja tehtiin Loviisassa 1980-1990 -luvuilla vuosittain keskimäärin noin 25 kpl, eniten vuonna 1990, jolloin kauppvoja tehtiin 167 kpl. Kaupoista (mukana ei ole vuokrauksia) oli 1980-1990 -luvuilla kaupungin luovutuksia vuosittain keskimäärin 22 kpl eli noin 87 %. 1990-luvulla kysyntä väheni selvästi vuodesta 1991 alkaen, jonka jälkeen omakotitonttien kauppvoja on tehty vuosittain alle kymmenen.

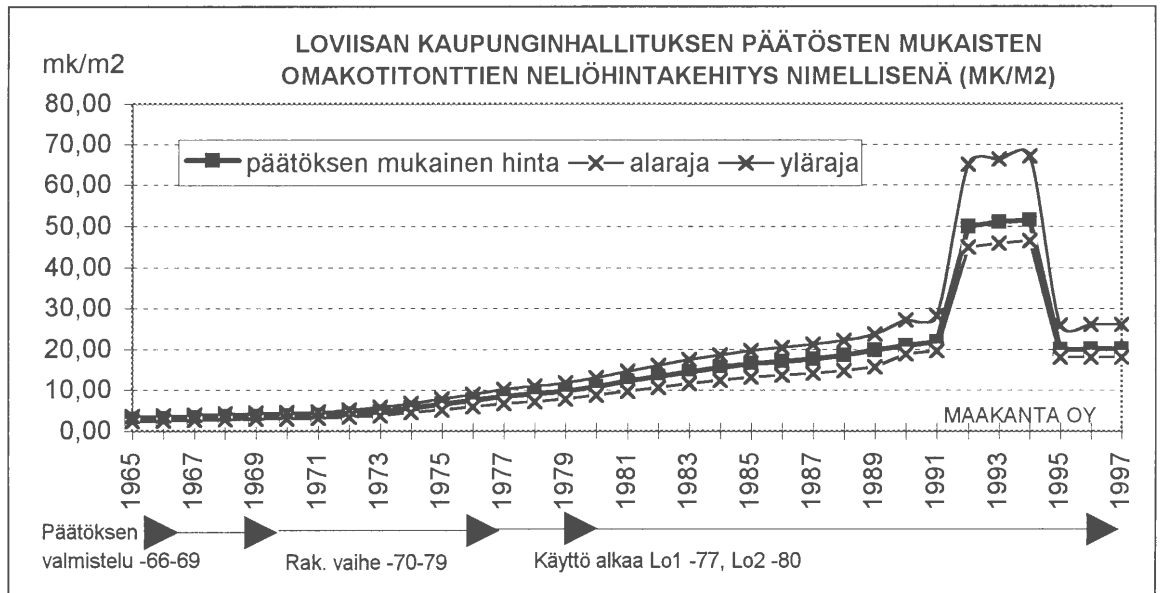
Omakotitonttien kauppvojen määrää Loviisassa 1960-1970 -luvuilla on vaikea arvioida täsmällisesti yhtenäisten tilastojen puuttuessa. Omakoti-, rivi- ja kerrostaloja rakennettiin 1970-luvulla Loviisassa vuosittain keskimäärin noin 172 kpl, eniten vuonna 1973, jolloin rakennettiin 251 asuinrakennusta. 1980-1990 -luvuilla asuinrakennuksia rakennettiin vuosittain keskimäärin noin 36 kpl. Rakentamisen ajoittuminen 1970-luvulle osoittaa, että ainakin tonttien vuokraaminen oli vilkasta 1970-luvulla.

Muiden kuin kaupungin myymät omakotitontit ovat olleet yksittäisiä tontteja eri puolilta kaupunkia sekä muutamia Fantsnäsissä eli XI kaupunginosassa sijaitsevia kokonaisia kortteleita.

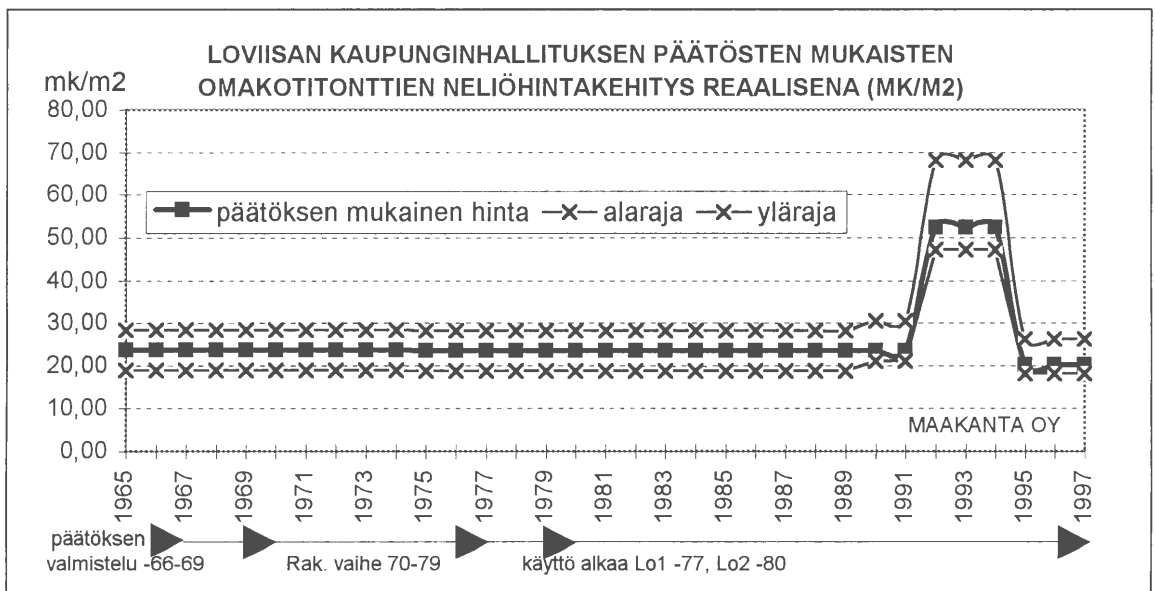
#### 3.2 Kaupungin hinnat 1966-1996

Loviisan kaupungin luovuttamien omakotitonttien hinnat perustuvat kaupunginvaltuuston vuonna 1965 tekemään päätökseen. Kyseisen päätöksen jälkeen valtuusto on tehnyt joitakin lisäpäätöksiä, joista merkittävimmät ovat vuodelta 1989 ja vuodelta 1995. Vuonna 1965 valtuusto päätti kaupungin tonttimaan hinnaksi 3 mk/tonttinelio, minkä jälkeen hintoja on korjattu 1990-luvun alkuun saakka elinkustannusindeksillä. Kaupungin luovuttamien tonttien hinnat eivät sisällä katu- ja liittymismaksuja, neliöhinnat sisältävät yksinomaan maanpohjan hinnan.

Seuraavassa kuviossa on Loviisan kaupunginvaltuuston omakotitonttien luovutushintojen kehitys nimellisenä kunkin vuoden hintatasossa sekä jälkimmäisessä kuviossa 2 sama reaalisena vuoden 1996 hintatasossa (hinnat ovat valtuuston päättämiä hintoja, eivät suoraan toteutuneita kauppvoja):



Kuvio 1. Omakotitonttien luovutushintojen kehitys nimellisenä (Lo1 = voimalan ykkösvaihe, Lo2 = voimalan kakkosvaihe).



Kuvio 2. Omakotitonttien luovutushintojen kehitys reaalisena vuoden 1996 hintatasoon muutettuna.

Kuvioista nähdään, että Loviisan kaupungin luovuttamien tonttien hinnat nousivat vuosina 1965-1991 yleistä kustannuskehitystä vastaavasti. Omakotitonttien neliöhintojen nimellinen nousu oli hieman voimakkaampaa 1970-luvun loppupuolelta 1990-luvun alkuun saakka, mikä selittyy yleistä kustannuskehitystä kuvaavan elinkustannusindeksin voimakkaammalla nousulla ko. ajanjaksolla. Neliöhinnat pysyivät reaalisesti ennallaan aina vuoteen 1991 saakka, joilloin omakotitonttien hinnat nostettiin 50 markkaan neliöltä Loviisan kaupunginvaltuuston päätöksellä 13.9.1989/137 §.

Korotus koski ainoastaan rakentamattomia tontteja. Rakennetut vuokratontit oli mahdollista edelleen lunastaa entisellä hinnalla vuoden 1990 loppuun saakka. Aikarajaa pidennettiin kuitenkin useamman kerran. Korotettu 50 markan neliöhinta astui voimaan kaikkien kaupungin myymien tonttien osalta vuosina 1991-1992 tontista ja tapauksesta riippuen. Hintataso laskettiin takaisin 20 markkaan neliöltä vuoden 1995 alussa, kuten kuviot 1 ja 2 osoittavat. Syynä neliöhinnan laskemiselle oli kysynnän ja hintojen voimakas lasku lamavuosina 1992-1994.

Vuosina 1965-1989 kaupunginhallituksella oli kuitenkin +/-20 prosentin liikkumavara määrätessään lopullista maanhintaa riippuen tontin sijainnista, luonnonkauneudesta ja kivisyydestä ym. tonttikohtaisista tekijöistä. Vuonna 1989 hintavaihtelun rajat muutettiin -10 prosenttiin ja +30 prosenttiin. Eri kaupunginosille ei ole varsinaisesti määritelty erisuuruisia hintoja, mutta ydinkeskustan (I-IV kaupunginosat) alueella tonttien hinnasta ja muista luovutusehdoista on päätetty/päätetään erikseen tonttikohtaisesti. (Liite 1) Koska kaupunginvaltuusto on voinut ja voi poiketa perushinnasta tapauskohtaisesti, Loviisan kaupungin myymien omakotitonttien toteutunut hintakehitys ei täysin vastaa kuvioiden 1 ja 2 mukaista kehitystä. Toteutuneita Loviisan kaupunginvaltuuston ja yksityisten tekemiä omakotitonttien kauppvoja ja neliöhintojen kehitystä käsitellään seuraavassa luvussa.

### 3.3 Omakotitonttien hinnat Loviisassa vuosina 1964-1966, 1969-1971, 1974-1976 ja 1976-1997

Loviisan kaupungin alueelta on selvitetty toteutuneet rakentamattomien omakotitonttien kaupat otannalla kolmen vuoden jaksoissa kolmesta ajankohdasta vuosilta 1960-1976. Tiedot perustuvat Loviisan käräjäoikeuden arkistoon. Vuodesta 1976 lähtien hinnat on selvitetty jatkuvana sarjana vuosikeskiarvoina. Vuosien 1976-1985 tiedot perustuvat pääasiassa Loviisan kaupungingeodeetti Ansaharjun kaupanvahvistajan ilmoituksiin ja kiinteistöluovutusilmoituksiin. Kaupanvahvistajan ilmoitukset edustavat arviolta noin kolmannesta toteutuneista kaupoista.

Vuosien 1985-1997 omakotitonttien kauppovien tiedot perustuvat maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä koottuihin yksittäisten omakotitonttien kauppoviin. Maanmittauslaitoksen kauppahintatilastoja (keskiarvotilastot) ei ole käytetty. Ratkaisuun on päädytty, koska kaupungin ja yksityisten myymien omakotitonttien hinnat poikkeavat toisistaan ja keskiarvotilastoissa on eritelty kaupungin ja yksityisten tekemät kaupat vasta vuodesta 1992. Tässä selvityksessä esitetyt omakotitonttien kauppovien lukumäärät ja keskihintatiedot vuosilta 1982-1992 eivät näin ollen vastaa kaikilta osin maanmittauslaitoksen kauppahintatilastojen (keskiarvotilastot) tietoja.

Hintaselvityksen aikajaksot vastaavat Loviisan voimalaitoksen tapahtuma-aikoja seuraavasti (vuodet kuvaavat hintaselvityksen jaksoa):

<u>Tutkimusjakso</u>	<u>Laitoksen vaihe</u>
Jakso I 1964-1966	Laitoksen suunnittelua ja rakentamista edeltävä aika
Jakso II 1969-1971	Laitoksen rakentamispäätös tehty 1969 ja rakentaminen alkanut 1970
Jakso III 1974-1976	Henkilökuntaa muuttanut Loviisaan 1974-1976
Jakso IV 1977-1997	Henkilökuntaa muuttanut Loviisaan 1977-1979, Loviisa1:n (Lo1) käyttö alkanut 1977 ja Loviisa2:n (Lo2) 1980

Seuraavassa taulukossa on kooste kaupungin ja yksityisten myymien omakotitonttien kaupoista. Kaupungin ja yksityisten myymien omakotitonttien nimellishinnat on eritelty.

Taulukko 1. Toteutuneiden omakotitonttien kauppojen hintojen kehitys nimellisenä. Aikasarjoista on mediaanihinna tummennettu, sillä ne kuvaavat parhaiten keskihintojen kehitystä<sup>1</sup>.

Vuosi	Nimelliskehitys Kaupungin myymät omakotitontit mk/m2						Nimelliskehitys Yksityisten myymät omakotitontit mk/m2					
	min	med	ka	max	m2	lkm	min	med	ka	max	m2	lkm
<b>Jakso I</b>												
1964	5,9	<b>6,0</b>	6,0	6,0	881	3	1,1	<b>2,0</b>	3,8	10,2	822	7
1965	1,6	<b>6,1</b>	5,2	6,3	1578	6	1,5	<b>1,8</b>	23,8	130,0	1355	6
1966	5,1	<b>5,4</b>	6,2	10,5	1078	7	1,3	<b>2,5</b>	2,7	5,20	2486	7
<b>Jakso II</b>												
1969	5,4	<b>5,7</b>	5,7	6,0	2546	2	2,9	<b>6,1</b>	11,4	30,5	958	4
1970	1,7	<b>2,8</b>	4,3	10,8	1093	5	0,5	<b>3,8</b>	5,4	17,3	2806	12
1971	3,5	<b>3,5</b>	3,5	3,5	1065	4	1,0	<b>4,0</b>	3,0	4,0	1633	3
<b>Jakso III</b>												
1973							4,0	<b>4,5</b>	4,4	4,7	577	3
1974	2,7	<b>3,5</b>	3,9	5,1	2617	7	2,0	<b>9,3</b>	14,4	60,0	2240	15
1975	2,9	<b>6,0</b>	8,0	34,0	1303	10	1,8	<b>7,5</b>	13,4	50,0	1256	12
1976	4,8	<b>6,9</b>	9,0	20,1	1612	10	1,2	<b>16,0</b>	29,3	111,1	1113	14
<b>Jakso IV</b>												
1977	5,5	<b>7,3</b>	10,4	21,3	2085	4	4,0	<b>11,8</b>	28,7	84,4	815	12
1978	5,1	<b>8,9</b>	8,1	9,1	1673	6	4,0	<b>15,4</b>	15,4	106,7	2242	3
1979	4,8	<b>9,2</b>	12,0	25,8	659	6	4,5	<b>19,5</b>	26,8	96,9	1628	10
1980	4,8	<b>10,2</b>	8,6	10,8	768	6	2,6	<b>20,8</b>	23,1	71,4	2615	9
1981	9,2	<b>10,3</b>	10,3	11,4	738	2	10,0	<b>39,8</b>	35,5	58,0	856	6
1982	10,5	<b>12,6</b>	12,8	14,1	929	10	37,5	<b>41,3</b>	41,3	45,1	1342	2
1983	7,1	<b>14,1</b>	17,9	40,1	1166	5	24,2	<b>31,3</b>	35,7	51,4	623	3
1984	14,8	<b>15,5</b>	15,3	15,5	1001	4	10,8	<b>21,2</b>	30,1	57,7	2001	7
1985	15,7	<b>16,5</b>	17,5	21,0	1940	7	16,0	<b>18,7</b>	18,7	21,0	996	2
1986		<b>15,5</b>	15,5		1433	1						-
1987	17,6	<b>18,2</b>	18,2	18,8	1073	2		<b>17,0</b>	17,0		1000	1
1988	17,7	<b>18,4</b>	18,2	18,5	790	3		<b>34,0</b>	34,0		1178	1
1989		<b>20,0</b>	20,0			..	17,9	<b>19,8</b>	33,4	93,4	2293	8
1990	20,5	<b>20,6</b>	22,2	40,9	1111	27	20,0	<b>20,4</b>	31,0	169,5	1045	17
1991	20,9	<b>21,1</b>	28,1	51,9	764	8	5,2	<b>13,4</b>	13,4	21,6	602	2
1992		<b>65,0</b>	65,0		900	1	47,5	<b>48,7</b>	48,7	50,0	1423	2
1993		<b>50,0</b>	50,0		660	1	35,2	<b>47,6</b>	47,6	60,0	1140	2
1994		<b>50,0</b>	50,0		851	2		<b>20,8</b>	20,8		856	1
1995	3,9	<b>42,6</b>	40,7	75,6	1111	3		<b>20,1</b>	20,1		1124	1
1996	15,3	<b>42,6</b>	41,8	65,1	902	6	47,0	<b>52,0</b>	52,0	57,0	720	2
1997	35,0	<b>42,5</b>	42,5	50,0	851	2		<b>43,8</b>	43,8		800	1

<sup>1</sup> Mediaani (med) = hinta-aineiston keskimäinen havainto. Keskiarvo (ka) on yksittäisten hintahavaintojen summa jaettuna havaintojen lukumäärällä.



Seuraavassa taulukossa on edellisen taulukon nimellishinnat muunnettu reaalisiksi hinnoiksi vuoden 1996 hintatasoon elinkustannusindeksillä:

Taulukko 2. Toteutuneiden omakotitonttien kauppojen hintojen kehitys reaalisena vuoden 1996 hintatasoon muutettuna. Aikasarjoista on mediaanihinnat tummennettu.

Vuosi	Reaalikehitys						Reaalikehitys					
	Muunnettu vuoden 1996 tasoon elinkustannusindeksillä						Muunnettu vuoden 1996 tasoon elinkustannusindeksillä					
	Kaupungin myymät omakotitontit mk/m2						Yksityisten myymät omakotitontit mk/m2					
	min	med	ka	max	m2	lkm	min	med	ka	max	m2	lkm
<b>Jakso I</b>												
1964	48,6	<b>49,4</b>	49,3	49,4	881	3	9,1	<b>16,5</b>	31,3	83,9	822	7
1965	12,6	<b>47,9</b>	40,9	49,5	1578	6	11,8	<b>14,2</b>	187,1	1021,7	1355	6
1966	38,6	<b>40,9</b>	46,9	79,4	1078	7	9,8	<b>18,9</b>	20,4	39,3	2486	7
<b>Jakso II</b>												
1969	34,8	<b>36,8</b>	36,8	38,7	2546	2	18,7	<b>39,3</b>	73,5	196,6	958	4
1970	10,7	<b>17,6</b>	27,0	67,8	1093	5	3,1	<b>23,8</b>	33,9	108,6	2806	12
1971	20,7	<b>20,7</b>	20,7	20,7	1065	4	5,9	<b>23,6</b>	17,7	23,6	1633	3
<b>Jakso III</b>												
1973							19,7	<b>22,2</b>	21,7	23,2	577	3
1974	11,3	<b>14,7</b>	16,4	21,4	2617	7	8,4	<b>39,1</b>	60,5	252,1	2240	15
1975	10,3	<b>21,4</b>	28,6	121,3	1303	10	6,4	<b>26,8</b>	47,8	178,4	1256	12
1976	15,0	<b>21,5</b>	28,0	62,6	1612	10	3,7	<b>49,9</b>	91,3	346,2	1113	14
<b>Jakso IV</b>												
1977	15,2	<b>20,2</b>	28,8	58,9	2085	4	11,1	<b>32,6</b>	79,4	233,4	815	12
1978	13,1	<b>22,9</b>	20,8	23,4	1673	6	10,3	<b>39,6</b>	39,6	274,4	2242	3
1979	11,5	<b>22,1</b>	28,8	61,9	659	6	10,8	<b>46,8</b>	64,3	232,5	1628	10
1980	10,3	<b>21,9</b>	18,5	23,2	768	6	5,6	<b>44,7</b>	49,6	153,4	2615	9
1981	17,7	<b>19,8</b>	19,8	21,9	738	2	19,2	<b>76,4</b>	68,1	111,3	856	7
1982	18,4	<b>22,1</b>	22,5	24,8	929	10	65,8	<b>72,5</b>	72,5	79,2	1342	2
1983	11,5	<b>22,8</b>	29,0	64,9	1166	5	39,1	<b>50,6</b>	57,7	83,1	623	3
1984	22,4	<b>23,4</b>	23,1	23,4	1001	4	16,3	<b>32,1</b>	45,5	87,3	2001	7
1985	22,4	<b>23,6</b>	25,0	30,0	1940	7	22,8	<b>26,7</b>	26,7	30,0	996	2
1986		<b>21,4</b>	21,4		1433	1						-
1987	23,4	<b>24,2</b>	24,2	25,0	1073	2		<b>22,6</b>	22,6		1000	1
1988	22,4	<b>23,3</b>	23,1	23,4	790	3		<b>43,1</b>	43,1		1178	1
1989		<b>23,8</b>	23,8			..	21,3	<b>23,5</b>	39,7	110,0	2293	8
1990	23,0	<b>23,1</b>	24,9	45,8	1111	27	22,4	<b>22,9</b>	34,8	190,0	1045	17
1991	22,5	<b>22,7</b>	30,2	55,8	764	8	5,6	<b>14,4</b>	14,4	23,2	602	2
1992		<b>68,2</b>	68,2		900	1	49,9	<b>51,1</b>	51,1	52,5	1423	2
1993		<b>51,4</b>	51,4		660	1	36,2	<b>48,9</b>	48,9	61,7	1140	2
1994		<b>50,8</b>	50,8	50,8	851	2		<b>21,2</b>	21,2		856	1
1995	3,9	<b>42,9</b>	40,9	76,0	1111	3		<b>20,2</b>	20,2		1124	1
1996	15,3	<b>42,6</b>	41,8	65,1	902	6	47,0	<b>52,0</b>	52,0	57,0	720	2
1997	35,0	<b>42,5</b>	42,5	50,0	851	2		<b>43,8</b>	43,8		800	1

Taulukosta 1 nähdään, että Loviisan kaupungin myymien omakotitonttien nimellishinnat nousivat tasaisesti koko tarkasteluajana. Kaupungin myymien tonttien hinnat olivat vuosina 1964-1966 (jakso I) verrattain korkeita, nimellisesti noin 5-6 mk/m2. Korkeammat hinnat olivat voimassa vuoteen 1965, jolloin kaupunginvaltuusto päätti 3 markan neliöhintatasosta. Yksityisten hinnat painottuivat noin 2-3 markkaan neliölle. Tämän jälkeen kaupungin hinnat olivat hyvin vakaat vuoteen 1991 saakka (jaksot II - IV). Vuosina 1969-1997 (jaksot II-IV) kaupungin toteutuneet hinnat asettuvat Loviisan kaupunginvaltuuston päätösten mukaisiin hintarajoihin.

Vuonna 1992 kaupungin luovuttamien tonttien neliöhinnat nousivat tilapäisesti, mikä jälkeen vuonna 1995 neliöhinnat laskivat. Neliöhinnan korotus johtui Loviisan kaupunginvaltuuston vuonna 1989 tekemästä korotuspäätöksestä. Omakotitonttien kauppoja, joiden hintana oli 50 mk/m<sup>2</sup>, tehtiin kuitenkin pääasiassa vasta vuodesta 1992 eteenpäin, sillä rakennettuja vuokratontteja sai lunastaa 20 markan neliöhintaan tapauksesta riippuen aina vuoteen 1992. Vuonna 1995 valtuusto korjasi hintoja alaspäin.

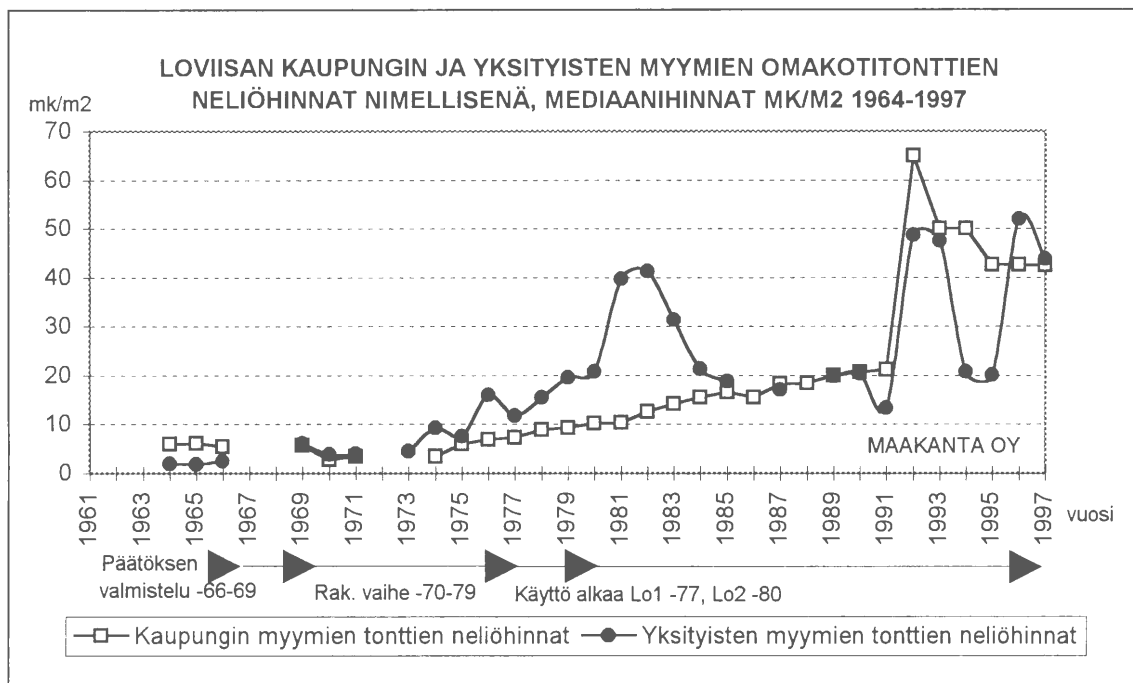
Edelleen taulukosta 1 nähdään, että yksityisten myymien tonttien nimelliset neliöhinnat olivat vuosina 1964-1966 (jakso I) tasaisen alhaisia ja alhaisempia kuin kaupungin hinnat. Vuosina 1969-1971 (jakso II) yksityisten hinnat olivat lähes samoilla tasolla kuin kaupungin omakotitonttien neliöhinnat. Vuosina 1973-1976 (jakso III) yksityisten myymien omakotitonttien nimelliset hinnat lähtivät nousuun, mikä oli voimakkaampaa kuin kaupungin omakotitonttien hintojen yleistä kustannustason kehitystä vastaava nousu. Nousu jatkui ja voimistui vuoteen 1982 saakka (jakson IV puoliväli). Tämän jälkeen yksityisten myymien omakotitonttien nimellinen hintakehitys laski vuosina 1983-1985 ja hinnat seurasivat 1980-luvun loppupuolella pääasiassa kaupungin myymien omakotitonttien hintojen kehitystä.

Koska yksityisten tekemien kauppojen määrä on vähäinen, vain 1-2 kauppaa vuodessa vuosina 1985-1988 ja 1991-1997, ei aineisto riitä ko. vuosina tilastolliseen tarkasteluun ja keskihinnat ovat suuntaa antavia. Yksityisten markkinoilla ei ko. vuosina ole selkeitä hintatasoja.

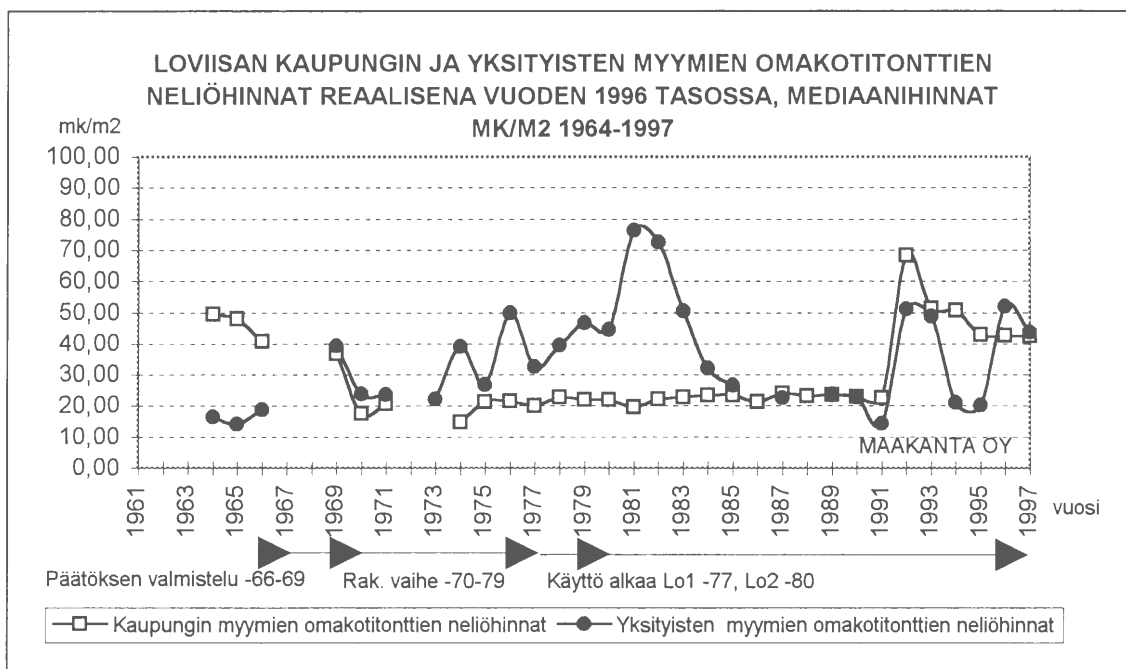
### 3.4 Yhteenveto omakotitonttien hintakehityksestä Loviisassa

Kuvioihin 3 ja 4 on koottu hintaselvityksestä omakotitonttien mediaanihintojen nimellis- ja reaalikehitys aikavälillä 1964-1997 (vuodesta 1997 on mukana vuoden ensimmäinen puolisko). Hinnoista on eritelty kaupungin ja yksityisten myymät omakotitontit. (Kuviot vastaavat edellisessä luvussa esitettyjä taulukoita 1 ja 2, joista kuvioihin on otettu taulukoissa tummennettu mediaanikehitys.)

Mediaanihinnan eli hinta-aineiston keskimmäisen havainnon on katsottu kuvaavan parhaimmin hintatason kehitystä. Koska kauppojen määrä vuosittain on suhteellisen vähäinen etenkin yksityisten myymistä tonteista, aineistoa on tilastolliseen tarkasteluun vuosittain vähän. Keskiarvohinnoissa korostuvat vähäisellä hinta-aineistolla yksittäiset selvästi keskitasosta poikkeavat kauppahinnat. Mediaanihinnat, erityisesti pitkän aikavälin kehitys, kuvaavat parhaiten alueen omakotitonttien hintatasojen kehitystä käytettävissä olevan aineiston puitteissa.

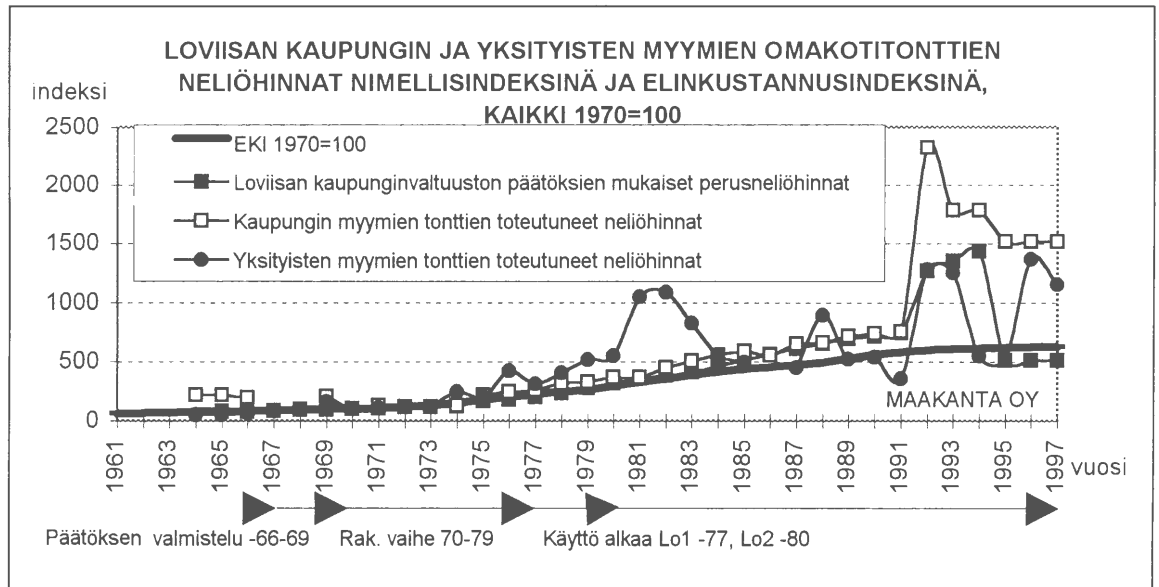


Kuvio 3. Toteutuneiden omakotitonttien kauppohen hintakehitys nimellisenä Loviisassa vuosina 1964-1997.



Kuvio 4. Toteutuneiden omakotitonttien neliöhintojen kehitys reaalisena Loviisassa vuosina 1964-1997.

Seuraavassa kuvioissa 5 omakotitonttien neliöhinnat on suhteutettu siten, että kaikki omakotitonttien keskihinnat on muunnettu indeksiluvuksi 100 vuonna 1970. Samoin elinkustannusindeksin kehitys on muutettu 100:ksi vuonna 1970. Tällöin hintojen kehitystä ja yleistä kustannustasoa verrataan koko tarkasteluajanjaksolla vuoden 1970 tasoon ja hintojen kehitys on saatu keskenään vertailtaviksi.



Kuvio 5. Toteutuneiden omakotitonttien neliöhintojen kehitys Loviisassa nimellisindeksinä ja elinkustannusindeksinä 1970=100 vuosina 1964-1997.

Kuviosta 5 nähdään, että Loviisan kaupungin myymien omakotitonttien neliöhintataso vastasi lähes koko tarkasteluajanjaksolla elinkustannusindeksin (EKI) kehitystä. Kaupungin omakotitonttien neliöhintojen kohoaminen suhteessa elinkustannusindeksiin alkoi vuosina 1983-1985 (jakson IV puoliväli). Kaupungin hintojen voimakas tilapäinen nousu tapahtui vuonna 1991, jonka jälkeen kaupungin omakotitonttien neliöhintataso laski. Kuviosta nähdään myös, että vuosina 1991-1995 kaupungin toteutuneet omakotitonttien keskihinnat olivat korkeampia suhteessa kaupunginhallituksen päätöksen mukaiseen perushintatasoon. Toteutuneissa kaupoissa kaupunki on noudattanut ko. jaksolla kaupunginhallituksen päätöksen mukaista enimmäishintaa, mikä selittää eron (liite 1).

Kuviosta 5 nähdään lisäksi, että yksityisten myymien omakotitonttien nimellinen hintataso vastasi elinkustannusindeksin tasoa vuosina 1964-1971 (jaksot I ja II). Sitä vastoin vuosina 1974-1980 (jaksot III ja IV) ja erityisesti vuosina 1981-1982 (jakso IV) yksityisten myymien omakotitonttien hintojen nousu suhteessa elinkustannusindeksiin oli voimakasta, kunnes vuonna 1982 nousu pysähtyi ja hintataso laski vuosien 1983-1985 aikana samalle tasolle kuin kaupungin luovuttamien tonttien hinnat. Vuosina 1985-1997 hintojen kehitys vastasi käytännössä kaupungin hintojen kehitystä.

4. LOMAKIINTEISTÖJEN JA ASUNTOJEN HINTAKEHITYS

4.1 Lomakiinteistöt

Rakentamattomien lomakiinteistöjen hintoja on tarkasteltu Loviisasta otantoina vuosilta 1964-1982. Hintavertailuun on otettu mukaan ainoastaan sellaiset lomarakennuspaikkojen kaupat, joiden on tiedetty olevan rantaan rajoittuvia ja rakentamattomia. Tiedot perustuvat Loviisan käräjäoikeuden arkistoon, kaupanvahvistajan ilmoituksiin ja kiinteistöluovutusilmoituksiin. 1960-luvun ja 1970-luvun alkupuolen lomakiinteistöjen kauppohenkilöiden yksilöiminen osoittautui kuitenkin erityisen vaikeaksi, sillä käräjäoikeuden arkiston lainhuudatusasiakirjojen liitteistä eivät aina selviä lomakiinteistöjen ominaisuudet riittävän tarkasti.

Seuraavassa taulukossa on kooste Loviisan kaupungin alueella tehdyistä rakentamattomien vapaa-ajan käytössä olevien rantatonttien kaupoista vuosilta 1964-1996. Mukana ovat haja-asutus- ja rantakaava-alueiden kaupat:

Taulukko 3. Rantatonttien hintatietoja Loviisassa nimellisenä ja reaalisenä vuosina 1964-1996.

Vuosi	Nimelliskehitys						Reaalikehitys Muunnettu vuoden 1996 tasoon elinkustannusindeksillä					
	Lomatontit mk/m <sup>2</sup>						Lomatontit mk/m <sup>2</sup>					
	min	med	ka	max	m <sup>2</sup>	lkm	min	med	ka	max	m <sup>2</sup>	lkm
<b>Jakso I</b>												
1964		1	1		2000	1	8	8		2000	1	
1965												
1966												
<b>Jakso II</b>												
1969												
1970												
1971	3	4	4	7	1944	11	18	24	24	41	1944	11
<b>Jakso III</b>												
1974												
1975		10	10		2300	1	36	36		2300	1	
1976												
<b>Jakso IV</b>												
1977												
1978												
1979												
1980		11	11		4680	1	24	24		4680	1	
1981	1	4	3	7	6560	2	2	8	6	13	6560	2
1982	7	8	8	8	1850	2	12	14	14	14	1850	2
1983												
1984	2	2	2	2	10000	2	3	3	3	3	10000	2
1985												
1986												
1987												
1988		8	8		10000	1	10	10		10000	1	
1989												
1990												
1991												
1992												
1993												
1994												
1995												
1996		13	13		40200	1	13	13		40200	1	

Kauppojen vähäisyys ja kohteiden yksilöllisyys ovat ongelmana lomatonttien hintamäärityksessä, mikä aiheuttaa suurta hintojen hajontaa. Loviisassa lomatonttien ja rakennettujen kesämökkien kauppooja on tehty erittäin vähän koko tarkasteluajanjaksoilla, sillä suurin osa loma-asunnoista sijaitsee kaupungin vuokratonteilla. Eräinä vuosina kauppooja tehtiin 1-2 kauppooja vuodessa, mutta useilta vuosilta ei tilastoista löytynyt yhtään kauppooja. Ainoastaan vuonna 1971 tehtiin eniten kauppooja eli 11 kauppooja. Loviisan lomatonttien hintakehityksestä ei voi tehdä luotettavia johtopäätöksiä vähäisen hinta-aineiston takia.

Loviisan alueen lomarakennuspaikkojen hintojen lisäksi on näin ollen tutkittu länsipuolella sijaitsevan Pernajan kunnan alueella tehtyjä rakentamattomien lomarakennuspaikkojen kauppooja, jotta yhtenäisen aikasarjan muodostaminen olisi mahdollista. Pernajan aluetta voidaan pitää sijainniltaan Loviisaan verrattavana alueena. Seuraavassa taulukossa on kooste Pernajassa tehdyistä rakentamattomien vapaa-ajan käytössä olevien rantatonttien kaupoista vuosilta 1968-1996. Mukana ovat ensisijaisesti haja-asutusalueiden tonttikaupat. Mediaanihinnat on tummennettu.

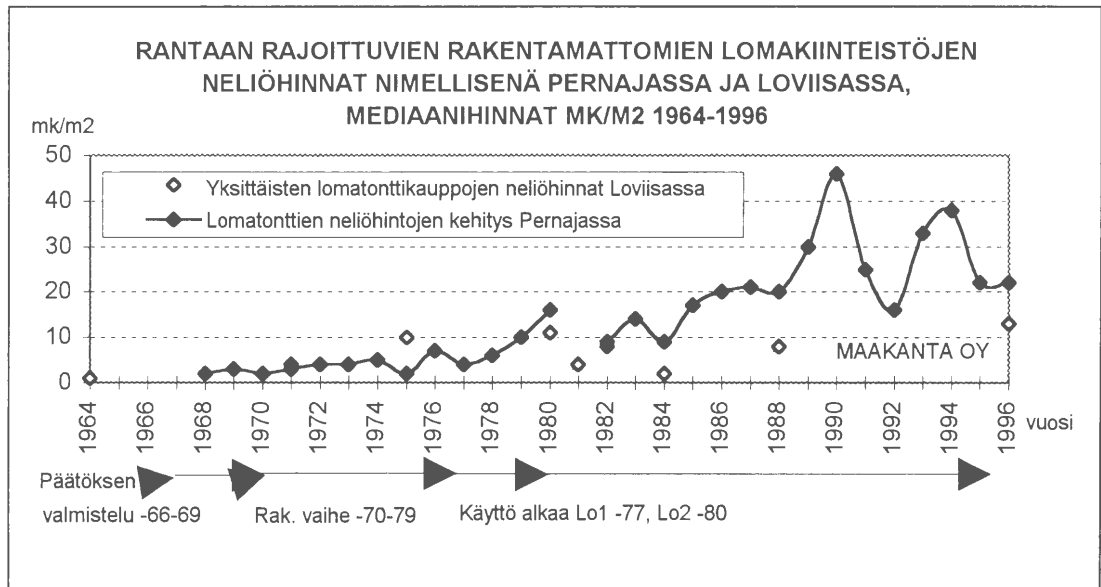
Taulukko 4. Rantatonttien neliöhintojen kehitys Pernajassa nimellisenä ja reaalisena vuosina 1968-1996.

Vuosi	Nimelliskehitys Rantatontit mk/m2						Reaalikehitys Muunnettu vuoden 1996 tasoon elinkustannusindeksillä Rantatontit mk/m2					
	min	med	ka	max	m2	lkm	min	med	ka	max	m2	lkm
<b>Jakso II</b>												
1968	1	<b>2</b>	2	4	9200	4	7	<b>13</b>	13	26	9200	4
1969	1	<b>3</b>	5	14	9875	4	6	<b>19</b>	32	90	9875	4
1970	1	<b>2</b>	2	2	8500	2	6	<b>13</b>	13	13	8500	2
1971	3	<b>3</b>	4	4	7500	2	18	<b>18</b>	24	24	7500	2
<b>Jakso III</b>												
1972		<b>4</b>	4		10000	1	22	<b>22</b>	22		10000	1
1973	2	<b>4</b>	4	5	7000	4	10	<b>20</b>	20	25	7000	4
1974	3	<b>5</b>	4	5	12030	3	13	<b>21</b>	17	21	12030	3
1975		<b>2</b>	2		7000	1		<b>7</b>	7		7000	1
1976	5	<b>7</b>	7	8	7500	2	16	<b>22</b>	22	25	7500	2
<b>Jakso IV</b>												
1977	3	<b>4</b>	4	4	7500	2	8	<b>11</b>	11	11	7500	2
1978	5	<b>6</b>	6	8	13150	2	13	<b>15</b>	15	21	13150	2
1979	10	<b>10</b>	10	10	9000	2	24	<b>24</b>	24	24	9000	2
1980		<b>16</b>	16		8000	1		<b>34</b>	34		8000	1
1981			..		..				..		..	
1982	4	<b>9</b>	9	12	9528	10	7	<b>16</b>	16	21	9528	10
1983	8	<b>14</b>	17	32	10667	6	13	<b>23</b>	27	52	10667	6
1984	2	<b>9</b>	12	25	11700	7	3	<b>14</b>	18	38	11700	7
1985	2	<b>17</b>	15	23	10750	4	3	<b>24</b>	21	33	10750	4
1986	4	<b>20</b>	15	21	8667	3	6	<b>28</b>	21	29	8667	3
1987	14	<b>21</b>	21	26	9313	6	19	<b>28</b>	28	35	9313	6
1988	12	<b>20</b>	26	60	7843	7	15	<b>25</b>	33	76	7843	7
1989	7	<b>30</b>	33	60	7050	5	8	<b>36</b>	39	71	7050	5
1990	32	<b>46</b>	46	60	7500	2	36	<b>52</b>	52	67	7500	2
1991	19	<b>25</b>	29	48	11785	7	20	<b>27</b>	31	52	11785	7
1992		<b>16</b>	16		5150	1		<b>17</b>	17		5150	1
1993		<b>33</b>	33		6000	1		<b>34</b>	34		6000	1
1994		<b>38</b>	35		3252	4		<b>39</b>	36		3252	4
1995		<b>-/22<sup>2</sup></b>	-/17		-/7567	1/3		<b>-/22</b>	-/17		-/7567	1/3
1996		<b>30/17</b>	32/16		8061/ 9183	4/6		<b>30/17</b>	32/16		8061/ 9183	4/6
1997		<b>13</b>	21		10700	3		<b>13</b>	21		10700	3

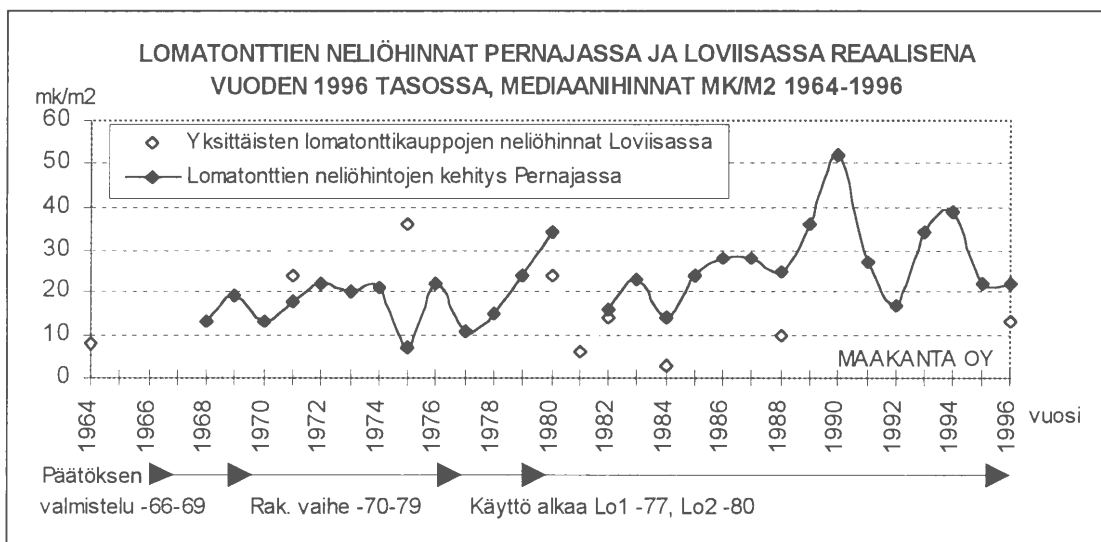
<sup>2</sup> Haja-asutus- ja rantakaavatonttien kaupat on eritelty vuosina 1995 ja 1996. Ensimmäiset luvut viittaavat haja-asutusalueilla tehtyihin kauppooihin, toiset rantakaava-alueiden kauppooihin.

Pernajan kunnan alueelta selvitettiin toteutuneet rakentamattomien rantaan rajoittuneiden lomakiinteistöjen kaupat otannalla kolmen vuoden ajanjaksoissa kolmesta ajankohdasta 1960-1970-luvun vaihteesta 1970-1980-luvun vaihteeseen. Tiedot perustuvat Uudenmaan maanmittaustoimiston arkiston lohkomisasiakirjoihin. Vuosien 1982-1996 tiedot perustuvat maanmittauslaitoksen kauppahintatilastoihin (keskiarvotilastot).

Seuraavissa kuvioissa 6 ja 7 ovat yhdistelmänä Pernajan ja Loviisan rantatonttien nimelliset ja reaaliset neliöhinnat vuosina 1964-1997:



Kuvio 6. Lomatonttien neliöhinnat nimellisenä Pernajassa ja Loviisassa vuosina 1964-1996.



Kuvio 7. Lomatonttien neliöhinnat reaalisena Pernajassa ja Loviisassa 1964-1996.

Kuvioiden 6 ja 7 yksittäiset pisteet kuvaavat Loviisan alueen yksittäisiä rantatonttien kauppoja. Eräinä vuosina kauppojen määrä oli 1-2 kauppaa vuodessa ja useimpina vuosina rantatonttien kauppoja ei tehty lainkaan. Ainoastaan vuodelta 1971 oli kauppoja 11 kpl. Vähäisen hinta-aineiston perusteella ei siten voida tehdä päätelmiä lomatonttien hintatason kehityksestä Loviisassa. Pernajan kunnassa vastaava määrä oli tarkastelujaksolla 1-10 kauppaa vuosittain, keskimäärin 4 kauppaa vuodessa.

Kuviosta 6 nähdään, että Pernajan lomatonttien nimelliset neliöhinnat pysyivät melko vakaina vuosina 1968-1977 (jaksot I-III). Hinnat lähtivät nousuun 1970-luvun lopulla vaihdellen 1980-luvun alkupuoliskolla noin 10-20 markan tasoilla neliöltä. Vuosina 1985-1988 keskihintataso oli noin 20 mk neliöltä. Hintataso nousi voimakkaasti noin 30 markkaan ja edelleen noin 46 markkaan neliöltä vuosina 1989-1990. 1990-luvulla hintakehitys on vaihdellut etenkin tonttien ominaisuuksiin perustuen varsin runsaasti, mikä on tyypillistä rantatonttien hintakehityksessä.

#### 4.2 Asunnot

Asuntojen hintatietoja on Loviisasta tarkasteltu ainoastaan vuosilta 1985-1996. 1960- ja 1970-luvuilla tehdyistä osakehuoneistojen kaupoista ei ollut mahdollista saada riittävän kattavaa ja luotettavaa hintatietoa, sillä Loviisan tällä hetkellä ainoa kiinteistönvälitystoimisto (Itä-Uudenmaan SKV) on toiminut paikkakunnalla vasta 1990-luvun alusta alkaen. Myöskään Loviisassa toimivilla pankeilla ei ole välitys- tai isännöintipalveluja. Aiemmin toimineista välitys- ja isännöintitoimistoista ei ollut mahdollista saada hintatietoja.

Seuraavassa taulukossa 5 on kooste Loviisan asuinhuoneistojen velattomista keskiarvohinnoista mk/m<sup>2</sup> vuosilta 1985-1996. Tiedot perustuvat Tilastokeskuksen vuosijulkaisuihin.

Taulukko 5. Asuinhuoneistojen hintakehitys nimellisenä ja reaalisenä Loviisassa vuosina 1985-1996.

Vuosi	NIMELLISKEHITYS				REAALIKEHITYS			
	mk/m <sup>2</sup> vanhat kerrostalot	lkm	mk/m <sup>2</sup> rivi- ja pientalot	lkm	mk/m <sup>2</sup> vanhat kerrostalot	lkm	mk/m <sup>2</sup> rivi- ja pientalot	lkm
1985	3330	38	3103	30	4750	38	4427	30
1986	2983	37	3307	21	4109	37	4555	21
1987	3661	39	3224	30	4865	39	4284	30
1988	3844	35	3688	20	4868	35	4670	20
1989	5308	41	4972	15	6305	41	5906	15
1990	5925	18	..	2	6637	18	..	2
1991	5164	11	5329	5	5553	11	5731	5
1992	4856	18	4261	10	5093	18	4469	10
1993	3687	43	3364	14	3787	43	4355	14
1994	3888	34	3245	13	3950	34	3297	13
1995	3780	25	3164	14	3802	25	3182	14
1996	3308	59	3202	21	3308	59	3202	21

Taulukosta 5 nähdään, että kerrostalojen ja rivi- sekä pientalojen hinnat nousivat Loviisassa vuoteen 1990-1991 saakka, minkä jälkeen hinnat lähtivät laskuun. Vuonna 1996 hinnat nousivat hieman.

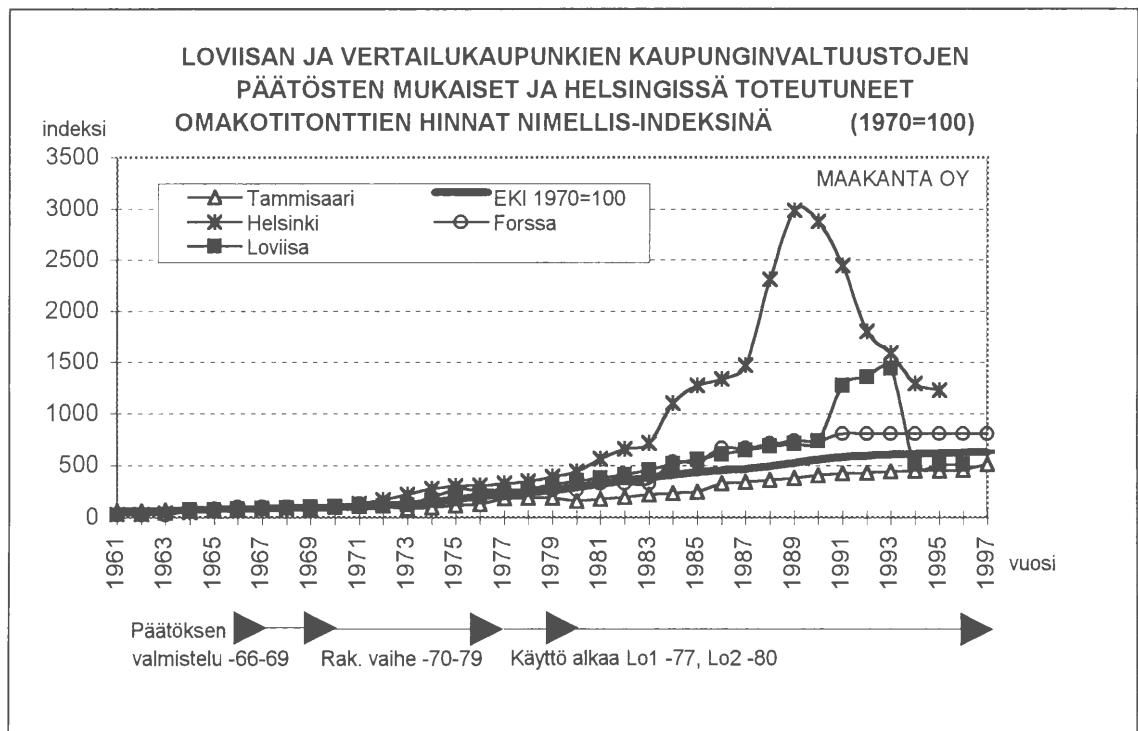


5. HINTAKEHITYKSEN VERTAILU MUILLA PAIKKAKUNNILLA

Loviisan hintakehityksen sekä lomatonttien kohdalla myös Pernajan hintojen lisäksi on selvitetty omakotitonttien keskihintojen kehitystä Forssassa, Tammisaarella ja Helsingissä vuosilta 1961-1997. Lomatonttien hintakehitystä on selvitetty Tammisaarella vuosilta 1964-1997. Asuinhuoneistojen hintakehitystä on selvitetty Etelä-Suomen usealta paikkakunnalta poikkileikkaustietona vuosilta 1987 ja 1995. Vertailupaikkakunnat valittiin Helsinki-etäisyyden, koon ja keskeisesti myös tietojen saatavuuden mukaan. Lisäksi Helsingin hintakehitys on mukana, sillä Helsingistä oli saatavilla pisin aikasarja.

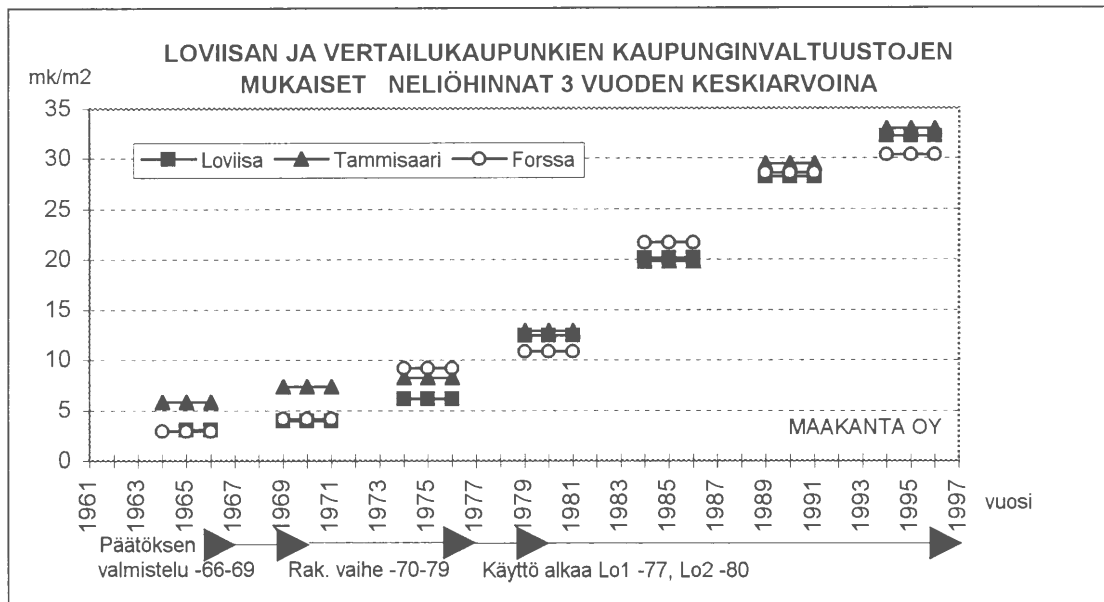
5.1 Omakotitonttien hintakehitys

Seuraavissa kuvioissa 8-10 on Loviisan ja sen vertailukaupunkien (Helsinki, Forssa ja Tammisaari) omakotitonttien hintojen kehitys indeksisarjoina ja nimellishintoina.



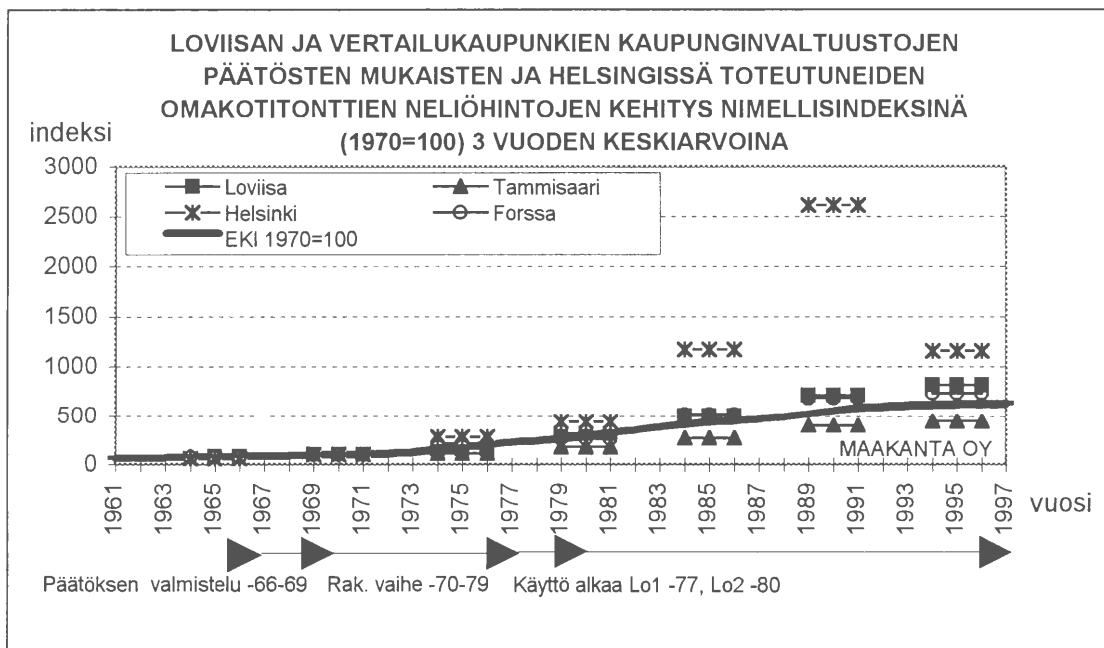
Kuvio 8. Omakotitonttien neliöhintojen kehitys Loviisassa ja vertailupaikkakunnilla nimellisindeksinä (1970=100).

Helsingin hintakehitys kuviossa 8 perustuu toteutuneisiin omakotitonttien kauppoihin. Helsingin hinnat eivät markkinoiden kokoeron vuoksi ole käytännössä vertailukelpoisia muiden tarkastelupaikkakuntien markkinoihin ja hintoihin. Loviisan, Forssan ja Tammisaaren hintakehitys perustuu kaupunginvaltuustojen päätöksiin eikä toteutuneisiin omakotitonttien kauppoihin.



Kuvio 9. Loviisan ja vertailukaupunkien kaupunginvaltuustojen päätösten mukaisten omakotitonttien hintakehitys kolmen vuoden jaksojen keskiarvoina vuosina 1964-1997.

Kuviosta 9 nähdään, että Loviisan, Tammisaaren ja Forssan kaupunginvaltuustojen mukaiset omakotitonttien nimelliset neliöhintatasot ovat käytännössä pysyneet lähes samoina eli noudattaneet yleistä kustannuskehitystä.

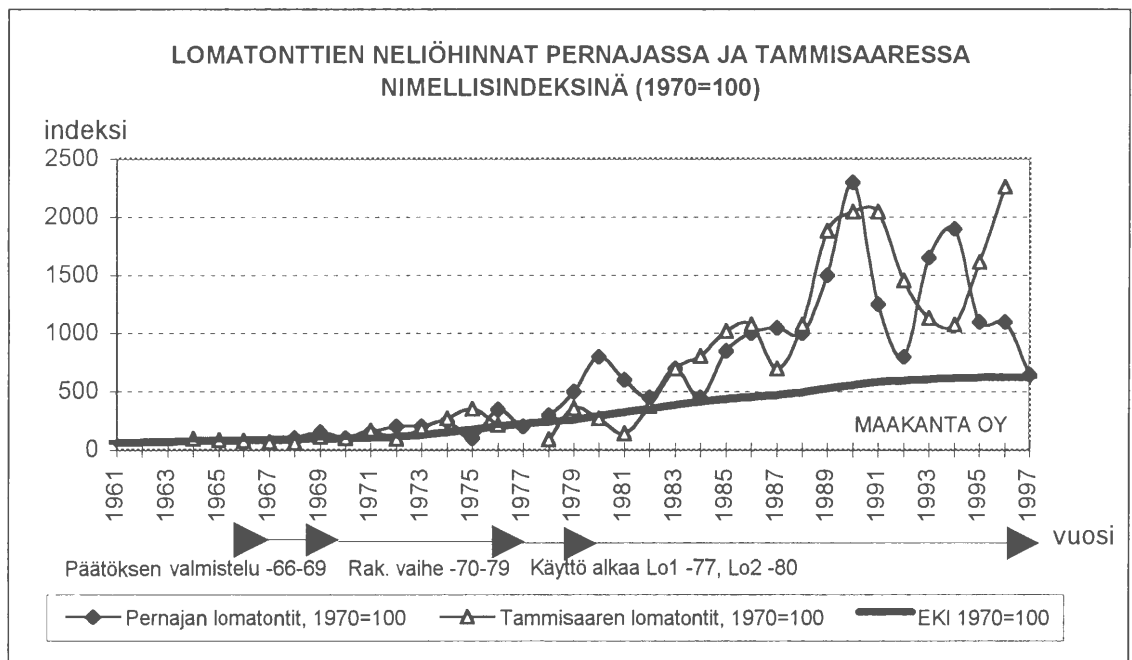


Kuvio 10. Loviisan ja vertailukaupunkien omakotitonttien neliöhintojen kehitys nimellisinä kolmen vuoden keskiarvoina vuosina 1964-1996.

Kuviosta 10 nähdään, että Loviisan, Forssan ja Tammisaaren kaupunginvaltuustojen omakotitonttien nimelliset neliöhinnat vastaavat elinkustannusindeksin kehitystä koko tarkastelujaksolla. Ainoastaan Helsingin hintatasossa nähdään selvä hintojen voimakas nousu 1980-luvun alusta lähtien.

## 5.2 Lomatonttien hintakehitys

Seuraavassa kuviossa 11 on Pernajan ja Tammisaaren alueella tehtyjen rakentamattomien vapaa-ajan käytössä olevien tonttien neliöhintakehitys indeksisarjana (1970=100) vuosilta 1964-1996. Mukana ovat haja-asutus- ja rantakaava-alueiden tonttikaupat.



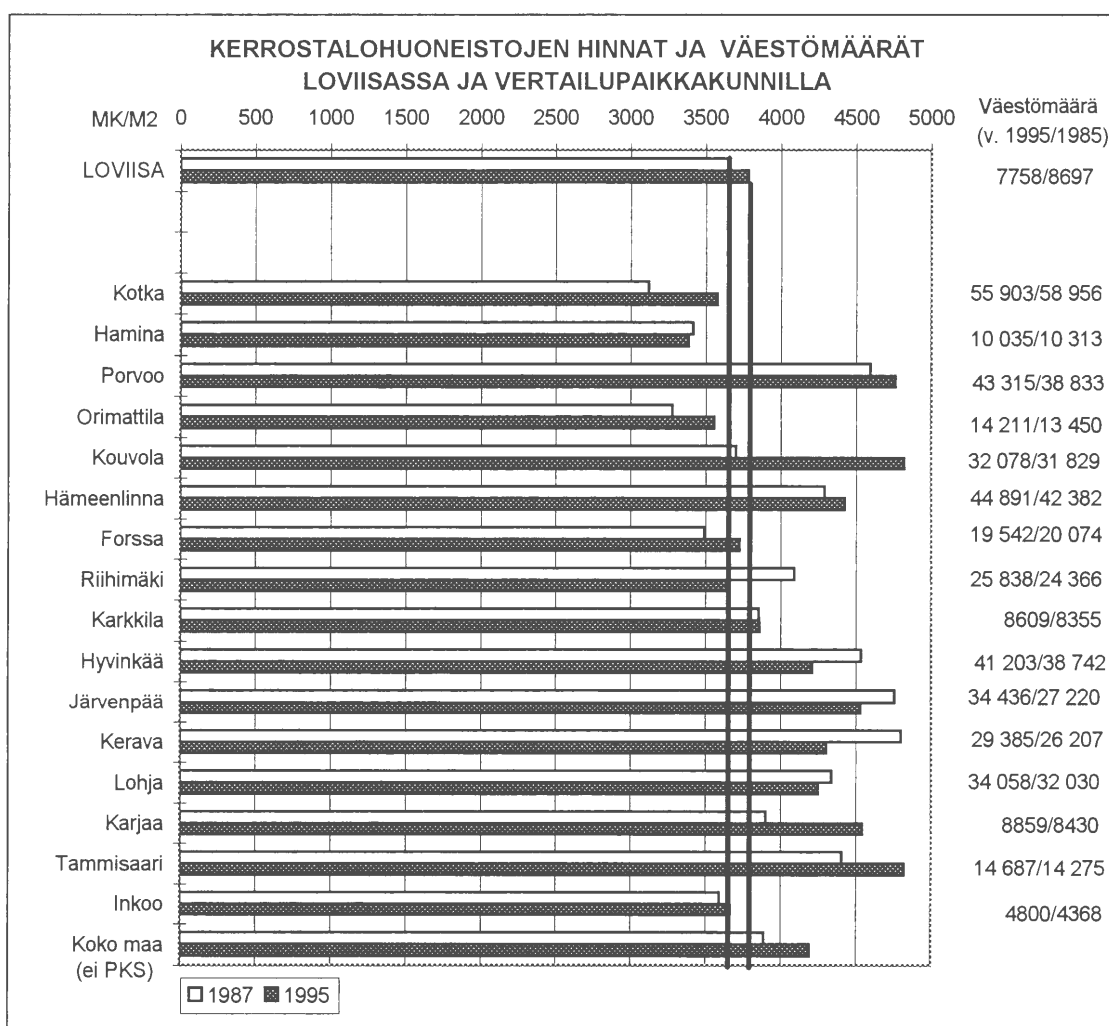
Kuvio 11. Lomatonttien neliöhintojen kehitys Pernajassa ja Tammisaareissa nimellisinä (1970=100).

Kuviosta 11 nähdään, että sekä Pernajan että Tammisaaren lomatonttien nimellinen neliöhintataso vastasi vuosina 1968-1977 (jaksot I-III) yleistä kustannustason kehitystä. Pernajan lomatonttien hintataso nousi kuitenkin 1970-luvun lopulla (jakso IV) voimakkaammin kuin Tammisaaren hintataso. Pernajan hintatason nouseminen oli myös voimakkaampaa suhteessa elinkustannusindeksiin. Pernajan hintataso laski ja Tammisaaren nousi vuosina 1980-1982, jolloin lomatonttien hintatasot vastasivat toisiaan ja myös yleistä kustannustasoa. Tämän jälkeen sekä Pernajan että Tammisaaren hintataso nousi voimakkaasti aina vuoteen 1990, jonka jälkeen hintataso on vaihdellut vuosittain varsin voimakkaasti.

### 5.3 Asuntojen hintatasot ja hintakehitys

Kerrostaloasuntojen keskiarvohintoja on tarkasteltu Loviisan lisäksi 16 muusta Etelä-Suomen kaupungista poikkileikkauksina vuosilta 1987 ja 1995. Tiedot perustuvat Tilastokeskuksen vuosijulkaisuihin. Vertailukaupungeiksi on valittu kaupunkeja, jotka sijaitsevat Loviisan lähellä tai vastaavat muutoin Loviisan olosuhteita (asukasluku ja etäisyys pääkaupunkiseudulle). Asuinhuoneistojen hintojen kehitystä vuosilta 1960-1985 ei ollut mahdollista selvittää, sillä tilastokeskus on aloittanut kattavien hintatietojen julkaisemisen Uudenmaan läänin osalta vuodesta 1985 ja muiden läänien osalta vuodesta 1987. Asuntojen hintatietojen selvittäminen aikaisemmilta vuosilta olisi vaatinut paikallisten kiinteistönvälittäjien ja/tai pankkien arkistojen tutkimista. Paikallisiin kiinteistönvälittäjiin ja pankkeihin otettiin yhteyttä ainoastaan Loviisan osalta, mistä ei ollut kuitenkaan saatavilla 1960-1980-luvun asunto-osakehuoneistojen hintatietoja.

Seuraavassa kuviossa on Loviisan ja vertailupaikkakuntien kerrostaloasuntojen keskihinnat vuosilta 1987 ja 1995 sekä väestömäärät vuosilta 1985 ja 1995.



Kuvio 12. Loviisan ja vertailupaikkakuntien kerrostaloasuntojen nimellishinnat vuosina 1987 ja 1995 sekä väestömäärät 1985 ja 1995.

Kuviosta 12 nähdään, että kerrostaloasuntojen nimellishinnat olivat Loviisassa ja useimmissa vertailukaupungeissa korkeampia vuonna 1995 kuin vuonna 1987. Kuudessa kaupungissa nimellishinnat olivat alhaisempia vuonna 1995 kuin vuonna 1987. Näitä kaupunkeja olivat Hamina, Riihimäki, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava ja Lohja. Vertailukaupungeista kymmenen kaupungin keskihinnat olivat Loviisaa korkeampia ja kuuden kaupungin Loviisan keskiarvohintoja alhaisempia tai lähes samaa tasoa.

Seuraavassa taulukossa 6 on kooste asuntojen hinnoista alle 15 000 asukkaan paikkakunnilla Uudellamaalla, missä asukasluvun lisäksi myös etäisyys Helsinkiin on samaa suuruusluokkaa kuin Loviisassa. Lisäksi mukana on (entisen) Porvoon maalaiskunnan hintakehitys, vaikka maalaiskunnan asukasluku on yli 15 000 asukasta. Alue on kuitenkin läheisen sijainnin vuoksi otettu mukaan vertailuun.

Taulukko 6. Vanhojen kerrostalohuoneistojen keskihinnat 1985-1996.

Vuosi	Loviisa 7758 as. v.-95		Orimattila 14211 as. v.-95		Karkkila 8609 as. v.-95		Karjaa 8859 as. v.95		Tammisaari 14687 as. v.95		Porvoon maalaiskunta <sup>3</sup> 22160 as. v.95	
	mk/m <sup>2</sup>	lkm	mk/m <sup>2</sup>	lkm	mk/m <sup>2</sup>	lkm	mk/m <sup>2</sup>	lkm	mk/m <sup>2</sup>	lkm	mk/m <sup>2</sup>	lkm
1985	3330	38	2902	39	3195	26	3421	33	3710	61	2965	22
1986	2983	37	3023	60	3275	32	3658	18	4337	65	3191	50
1987	3661	39	3276	43	3855	29	3899	41	4405	75	3669	40
1988	3844	35	4050	48	4805	28	4733	46	5389	73	5199	44
1989	5308	41	4679	40	6058	26	6013	22	6945	100	6574	45
1990	5925	18	5149	49	6597	15	6245	35	7531	41	6021	36
1991	5164	11	4849	40	5644	23	5842	28	7447	41	5677	26
1992	4656	18	4552	47	4552	19	5318	33	5391	30	5351	31
1993	3687	43	4124	49	4066	18	3915	45	4809	52	3667	37
1994	3888	34	3466	36	3682	25	4181	48	..	..	4101	23
1995	3780	25	3554	32	3858	20	4541	30	4820	74	3562	29
1996	3308	59	3247	43	3301	30	4710	34	5066	107	3558	55

Vanhojen kerrostaloasuntojen keskihintakehityksestä havaitaan, että Tammisaaresa kerrostaloasuntojen hintataso oli jatkuvasti korkeampi kuin Loviisassa ja muilla taulukon tarkastelupaikkakunnilla. Orimattilassa hintojen muutokset olivat vähäisempiä kuin Loviisassa. Karjaalla, Karkkilassa ja Porvoon maalaiskunnassa nousu oli 1980-luvun lopulla jonkin verran voimakkaampaa kuin Loviisassa. Vuosina 1985-1996 hinnat olivat Karkkilassa ja Porvoon mlk:ssa samalla tasolla kuin Loviisassa. Karjaalla keskihinnat olivat 1980-luvun lopulta lähtien jonkin verran korkeammalla kuin Loviisassa ja lamavuosina 1992-1994 hintojen lasku oli vähäisempi kuin Loviisassa. Kokonaisuutena hintakehityksessä ei vuosina 1985-1996 ole havaittavissa merkittäviä eroja Loviisan ja muiden tarkastelupaikkakuntien välillä. Loviisassa mm. elinkeinorakenteen muutokseen liittyvä muuttotappio 1980- ja 1990-luvuilla on vaikuttanut osaltaan asuntomarkkinoille ja hintakehitykseen. Väestökehitystekijöitä tarkastellaan seuraavassa luvussa.

<sup>3</sup> Liitettiin Porvoon kaupunkiin vuoden 1997 alussa.

6. KIINTEISTÖJEN JA ASUNTOJEN HINTAKEHITYKSEEN VAIKUTTAVIEN PAIKALLISTEN TEKIJÖIDEN ANALYSOINTI

6.1 Väestökehitys, työttömyys ja elinkeinorakenne

Tässä luvussa on tarkasteltu kiinteistö- ja asuntomarkkinoihin liittyvien tekijöiden muutoksia Loviisassa:

- väestömäärä
- työttömyys
- valmistuneet asunnot asuntotyypeittäin
- elinkeinorakenne.

Tarkastelu on lähinnä yleisluontoinen ja aikasarjojen perusteella on pyritty analysoimaan em. tekijöiden vaikutuksia kiinteistö- ja asuntomarkkinoille sekä hintoihin.

Taulukko 7. Loviisan väestömäärä-, nettomuutto- (paikkakunnalle ja paikkakunnalta muuttaneet) ja työttömyystiedot vuosilta 1960-1997.

Vuosi	Väestömäärä	Nettomuutto	Työttömyys	
			lkm	%
<b>Jakso I</b>				
1960	6454	-295	..	..
1961	6569	56	..	..
1962	6652	127	..	..
1963	6761	-5	..	..
1964	6728	109	..	..
1965	6847	-49	..	..
1966	6789	-126	..	..
1967	6643	11	..	..
1968	6633	103	..	..
<b>Jakso II</b>				
1969	6695	205	..	..
1970	6846	301	61	0,6 (lask.)
1971	7261	373	83	0,8 (lask.)
<b>Jakso III</b>				
1972	7641	290	112	1,0 (lask.)
1973	7927	407	83	0,9 (lask.)
1974	8431	303	48	0,8
1975	8674	138	67	0,6
1976	8700	68	192	1,8
<b>Jakso IV</b>				
1977	8796	109	450	4,3
1978	8887	39	623	6,0
1979	8938	-120	580	5,5
1980	8850	3	..	..
1981	8878	-8	..	5,1
1982	8921	-88	..	6,1
1983	8863	-87	..	6,6
1984	8806	-75	..	5,7
1985	8742	-59	..	6,5
1986	8694	-41	..	6,2
1987	8647	-27	..	6,1
1988	8632	-36	..	6,0
1989	8621	-107	..	5,9
1990	8495	-47	..	5,6
1991	8394	-106	..	10,2
1992	8319	-110	..	16,4
1993	8197	-159	..	21,3
1994	8047	-122	..	21,2
1995	7936	-140	..	21,9
1996	7758	-46	..	21,2
1997	7710	..	..	..

Edelliseen taulukkoon 7 on koottu Loviisan väestömäärä-, nettomuutto- ja työttömyystiedot vuosilta 1960-1997. Vuosien 1970-1980 työttömyysluvut sisältävät koko Loviisan alueen työvoimapiirin tiedot. Työvoimapiiriin kuuluu viisi kuntaa. Vuosien 1981-1996 työttömyystiedot sisältävät yksinomaan Loviisan kaupungin työttömyystilanteen. Tiedot perustuvat Loviisan kaupungin suunnittelutoimiston antamiin tietoihin. Vuosien 1970-1974 työttömyysprosentit ovat laskennallisia.

Taulukosta 7 nähdään, että Loviisan väestömäärä pysyi melko vakiona 1960-luvulla (jakso I). Loviisan väestömäärä kasvoi vuosina 1969-1982 (jaksot II-IV) noin 2200 asukkaalla eli noin 25 %:lla. Vuodesta 1982 Loviisan väestömäärä on laskenut aina vuoteen 1996 saakka: yhteensä lähes 1200 asukkaalla eli noin 13 %:lla. Myös nettomuutto oli selvästi positiivinen vuosina 1968-1978 (jaksot II-III), minkä jälkeen vuonna 1979 nettomuutto kääntyi negatiiviseksi. Taulukosta 7 nähdään edelleen, että työttömyys oli hyvin alhainen 1970-luvun alkupuoliskolla, minkä jälkeen sen kasvu voimistui 1970-luvun lopulla noin 5-6 %:iin. 1980-luvulla työttömyysaste pysyi tasaisesti noin 6 %:n tasolla. 1990-luvulla työttömyysaste nousi lamavuosina 21-22 %:iin, mikä oli tyypillistä useisiin paikkakuntiin verrattuna.

Seuraavaan taulukkoon on koottu Loviisan elinkeinorakenne vuosilta 1960-1997. Tiedot perustuvat Loviisan kaupungin suunnittelutoimiston antamiin tietoihin.

Taulukko 8. Loviisan elinkeinorakenne vuosilta 1960-1997.

Väestön elinkeinonjakauma (%) Loviisassa vuosina 1960-1985														
Vuosi	Maa- ja metsätalous		Teollisuus		Rakennustoiminta		Kauppa		Liikenne		Palvelu		Tuntematon	
	lkm	%	lkm	%	lkm	%	lkm	%	lkm	%	lkm	%	lkm	%
1960	144	5,0	971	34,0	235	8,3	482	16,9	498	17,5	523	18,3	-	-
1970	81	2,5	926	28,5	308	9,5	611	18,8	527	16,2	750	23,0	49	1,5
1975	65	1,6	1176	29,4	663	16,6	660	16,5	462	11,5	950	23,7	30	0,7
1980	63	1,6	1453	35,9	225	5,6	614	15,2	508	12,5	1173	28,9	14	0,3
1985	81	2,0	1443	36,4	237	6,0	515	13,0	418	10,6	1258	31,7	12	0,3
1990	67	1,8	1260	32,9	291	7,6	445	11,6	..	..	1669 <sup>4</sup>	43,6 <sup>3</sup>	96	2,5
1995	37	1,3	893	31,3	105	3,7	294	10,3	..	..	1454 <sup>3</sup>	50,9 <sup>3</sup>	72	

Elinkeinorakenteessa merkille pantavaa on palveluelinkeinojen osuuden selvä nousu 1970-luvun alkupuoliskolta lähtien. Teollisuuden osuus oli 1970-luvulla noin 29 %, 1980-luvulla noin 36 % ja 1990-luvulla osuus laski takaisin osuuden ollessa vuonna 1995 noin 31 %:a. Rakennustoiminnan piikki oli vuonna 1975 lähes 17 %, minkä jälkeen rakennustoiminnan osuus laski 1980-luvun alkuun ja puoliväliin noin 6 %:iin. Tämä selittyy sekä asuntorakentamisen määrällä (taulukko 10) ja ydinvoimalan rakentamisella 1970-luvulla. Rakentamisen volyyymi laski tuntuvasti 1980-luvun puolella.

<sup>4</sup> Luvut sisältävät sekä liikenteen että palvelun tiedot.

Seuraavassa taulukossa on kooste Loviisan kaupungin alueella valmistuneista omakotitalojen ja rivitalo- sekä kerrostalohuoneistojen lukumääristä vuosilta 1970-1996. Tiedot perustuvat Loviisan kaupungin suunnittelutoimiston antamiin tietoihin.

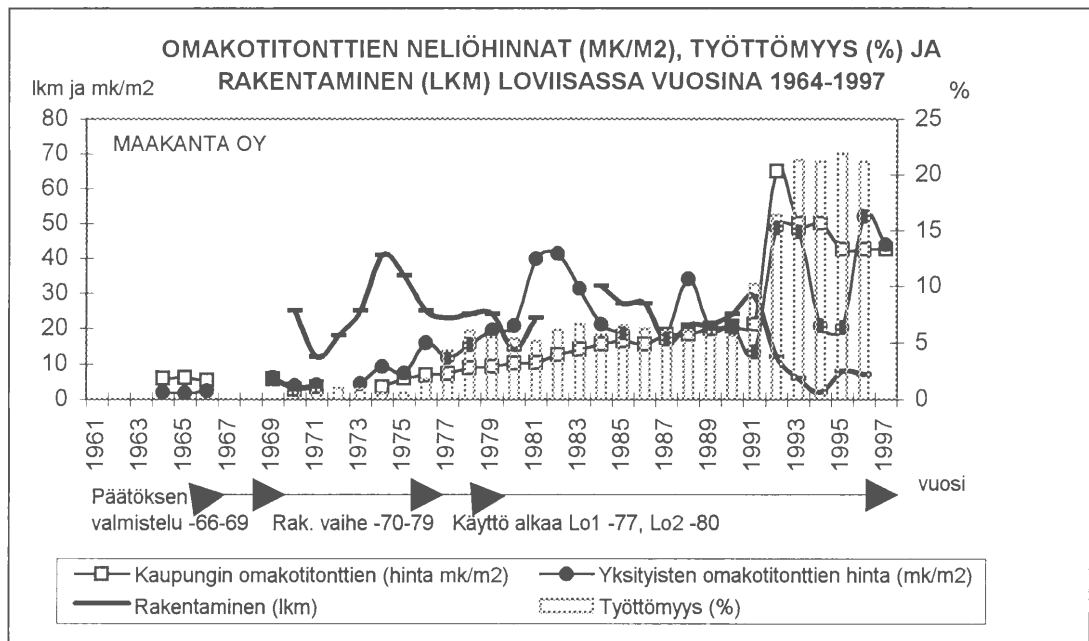
Taulukko 9. Loviisan kaupungin alueella valmistuneet omakotitalot ja rivitalo- sekä kerrostalot vuosina 1970-1996.

Vuosi	Omakotitalot (kpl)	Rivitalot (huoneisto)	Kerrostalot (huoneisto)	Yhteensä asuntoja
1970	25	-	188	213
1971	12	44	160	216
1972	18	19	177	214
1973	25	51	175	251
1974	41	49	120	210
1975	35	42	115	192
1976	25	58	40	123
1977	23	38	49	110
1978	24	43	38	105
1979	24	2	59	85
1980	14	38	-	52
1981	23	-	39	62
1982	..	..	..	..
1983	..	..	..	..
1984	32	19	-	51
1985	27	-	68	95
1986	27	6	26	53
1987	16	-	-	16
1988	21	13	-	34
1989	21	-	35	56
1990	24	29	-	53
1991	29	-	-	29
1992	12	-	-	12
1993	6	-	-	6
1994	2	-	-	2
1995	8	-	-	8
1996	7	-	-	7

Kerros- ja rivitaloja rakennettiin Loviisassa runsaasti 1970-luvulla. Kerrostalorakentaminen hiljeni asteittain 1970-luvun jälkipuoliskolla ja rivitalorakentaminen 1970-1980-lukujen taitteessa. 1980-luvulla niiden rakentaminen oli verrattain hiljaista. Vuoden 1991 jälkeen ei Loviisassa ole rakennettu yhtään rivi- ja kerrostaloa. Omakotitalojen rakentaminen Loviisassa on puolestaan ollut tasaisempaa kuin rivi- ja kerrostalojen rakentaminen. Omakotitalojen rakentaminen laski merkittävästi vasta vuonna 1992, minkä jälkeen niiden rakentaminen on ollut vähäistä.



Seuraavaan kuvioon 13 on yhteenvedona yhdistetty sekä Loviisan kaupungin että yksityisten myymien omakotitonttien nimellinen neliöhintojen kehitys, omakotitalojen rakentamisen määrä ja työttömyysprosentti.



Kuvio 13. Loviisan omakotitonttien nimellinen neliöhintojen kehitys, omakotitalojen rakentamisen määrä ja työttömyysprosentti vuosina 1964-1997.

Kuviosta 13 sekä taulukon 7 väestömäärä/nettomuuttotiedoista voidaan päätellä, että 1970-luku oli verrattain runsaan rakentamisen aikaa. Tämä heijastui myös 1970-luvun lopulla mm. yksityisten myymien omakotitonttien hintoihin. 1970-luvun lopulla ja 1980-luvun alussa työttömyys lisääntyi mm. rakentamisen vähenemisen vuoksi. Omakotitonttien markkinat hiljenivät 1983 ja yksityisten myymien tonttien hinnoissa on havaittavissa harvojen kauppojen perusteella laskeva trendi vuosina 1983-1990. Omakotitonttien hinnat ovat kuitenkin kehittyneet keskeisesti Loviisan kaupungin määräämään "perushinnan" mukaan yleistä kustannustason nousua vastaavasti.

1990-luvun alkupuoliskon hintanousu selittyy osaltaan koko maassa tapahtuneella voimakkaalla hintojen nousulla 1980-luvun lopulla, mikä jatkui vielä vuosiin 1990-1991 asti. Loviisassa kaupungin päätös nostaa hintoja ajoittui yleisten markkinasuhdanteiden kanssa vastakkain, sillä muualla hinnat laskivat tyypillisesti noin puoleen huipputasoista vuosina 1989-1990, kun taas Loviisan kaupunki noin kaksinkertaisti omakotitonttien hinnat 1990-luvun alkuvuosina. Päätös korjattiin vuonna 1995.

## 7. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

### 7.1 Tausta ja perusteet

Tutkimus on tehty Posiva Oy:n toimeksiannosta Maakanta Oy:ssä. Työ liittyy ympäristövaikutusten arviointiohjelman suunnitteluun. YVA-menettelyn kohteena oleva hanke on Olkiluodon ja Loviisan voimalaitosten käytetyn polttoaineen loppusijoittaminen Suomen kallioperään.

Selvityksessä on tutkittu, miten kiinteistöjen ja osittain myös asuntojen hinnat ovat kehittyneet Loviisan ydinvoimalaitoksen suunnittelu-, rakentamis- ja käyttöaikoina. Hintoja on tutkittu aikavälillä 1964-1997. Pääpaino on ollut rakentamattomien omakotitonttien hintojen selvittämisessä. Lisäksi on selvitetty rakentamattomien rantatonttien ja asuntojen hintoja siinä laajuudessa, kuin tietoja on ollut saatavilla.

Omakotitonttien hintatiedot perustuvat vuosilta 1964-1985 Loviisan kaupungilta sekä Loviisan käräjäoikeudelta koottuihin arkistotietoihin. Lisäksi omakotitonttien hinnoista on koottu vertailutiedot Tammisaaren, Forssan ja Helsingin alueilta. Lomatonttien hintatiedot aikaväliltä 1964-1981 perustuvat Uudenmaan maanmittaustoimiston arkistotietoihin ja aikavälillä 1982-1997 lähteenä on ollut maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteri. Lomatonttien hintatietoja on koottu Loviisan, naapurikunnan Pernajan sekä vertailuna Tammisaaren alueilta. Asuntojen hintakehitys on tutkimuksessa mukana välttävänä vertailuaineistona lähinnä keskiarvohintojen poikkileikkaustietona vuosilta 1987 ja 1995 Loviisasta sekä muilta Etelä-Suomen paikkakunnilta. Asuntohuoneistojen hintatietojen lähteenä ovat kaikki asuntokaupat sisältävä Tilastokeskuksen leimaverotietoihin perustuva vuositilastot.

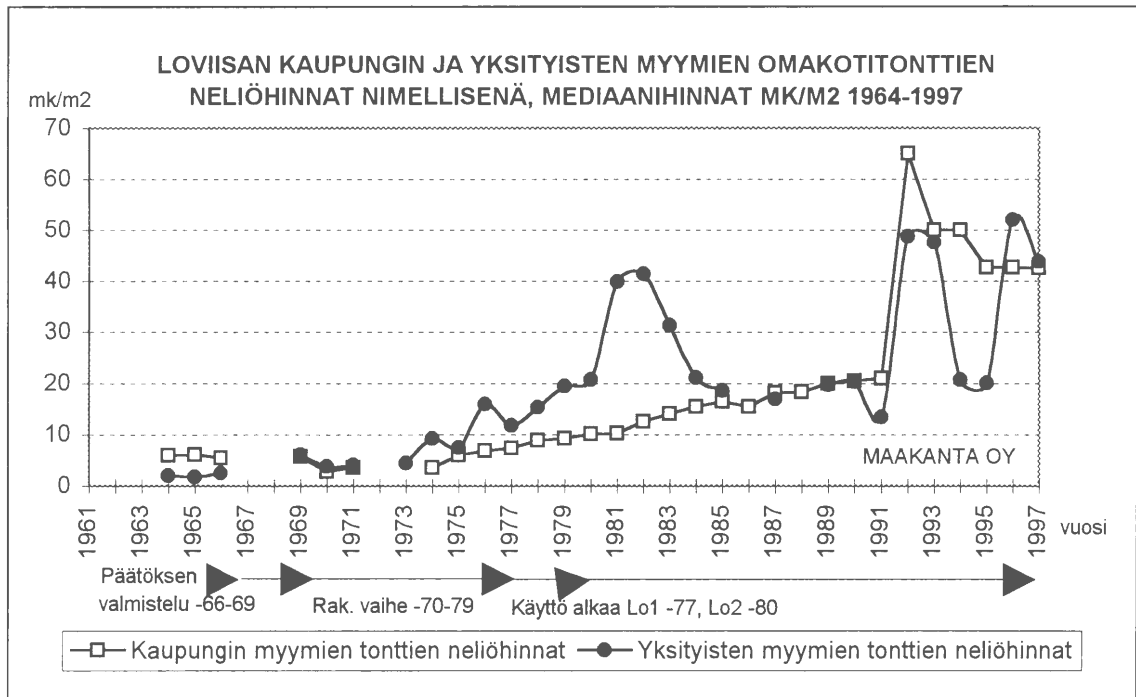
Hintatutkimuksen on tehnyt Maakanta Oy 1.8. - 31.10.1997 välisenä aikana.

### 7.2 Tulokset ja johtopäätökset

Loviisan kaupungilla on ollut koko tarkastelujaksolla 1964-1997 keskeinen asema omakotitonttien markkinoilla. Yksityisten myymiä omakotitontteja on ollut kokonaisuutena verrattain vähän, ainoastaan noin 15 % kaupoista. Kaupungin hinnoittelu on määrännyt käytännössä perushinnan markkinoille eli myös yksityisten hintoihin. Kaupungin luovutuksissa on tonttien vuokraus ollut yleisempää kuin ostaminen 1990-luvun alkuun asti, koska tontille tuli rakentaa ennen tonttikauppaa. Vuoden 1989 jälkeen tontin osto tuli mahdolliseksi myös ennen rakentamista.

Koko tarkastelujakson olennaisin hintapäätös on Loviisan kaupunginvaltuuston vuonna 1965 päättämä 3 markan neliömetrihintataso. Ko. hintaa korjattiin elinkustannusindeksillä vuosittain 1990-luvun alkuun asti. Lisäksi tonttien luovutuksissa oli vaihteluvälinä +/- 20 % mm. sijaintitekijöiden perusteella. Hintavaihtelun rajat muuttuivat -10 ja +30 %:iin vuonna 1989. Vuosina 1991-1992 kaupunki nosti neliömetrihinnan 20 markasta 50 markkaan. Hinta laskettiin kuitenkin takaisin 20 markkaan neliöltä vuonna 1995 vähäisen kysynnän vuoksi.

Seuraavasta kuviosta 14 ilmenee kaupungin ja yksityisten myymien tonttien neliömetrihintojen mediaanien nimelliskehitys aikavälillä 1964 - 1997 :



Kuvio 14. Toteutuneiden omakotitonttien kauppohen kehitys nimellisenä Loviisassa vuosina 1964-1997.

Yksityisten myymien omakotitonttien hinnat olivat Loviisassa 1960-luvun puolivälissä hieman kaupungin keskihintoja alempana. 1970-luvun aikana yksityisten myymien tonttien hinnat nousivat selvästi nopeammin kuin kaupungin hinnat. Nousu jatkui vuoteen 1982 asti. Vuosien 1983-1985 aikana yksityisten myymien omakotitonttien neliöhinnat laskivat samalle tasolle kuin kaupungin hinnat. 1980-luvun jälkipuoliskolla yksityisten myymiä tonttikauppoja oli Loviisassa vähän (vain muutamia vuosittain) vilkkaimman vuoden ollessa 1990. Vuosina 1991-1996 ja vuoden 1997 alkupuoliskolla tehtiin vuosittain niinkään vain muutama omakotitontin kauppa.

Seuraava taulukko 10 havainnollistaa yksityisten ja kaupungin hintojen muutokset eri ajanjaksoina. Neliömetrihinnoissa ovat yksittäisten vuosien mediaanihintojen vaihtelut. Laskennallinen kokonaishinta ko. vuosilta on laskettu seuraavasti : kunkin vuoden neliömetrihinnan mediaani x ko. vuoden kauppohen pinta-alan keskiarvo --> saaduista vuosittaisista laskennallisista kokonaishinnoista on taulukossa pienin ja suurin tuhannen markan tarkkuudella. Tummennettu hinta taulukossa on näiden kahden luvun keskiarvo.

Laskennallinen kokonaishinta täydentää neliömetrihintatarkastelua erityisesti 1970-luvun lopulla ja 1980-luvulla, koska tonttien keskikoot ovat vaihdelleet vuosittain verrattain runsaasti noin 700 - 800 neliömetristä 2600 neliömetriin asti.

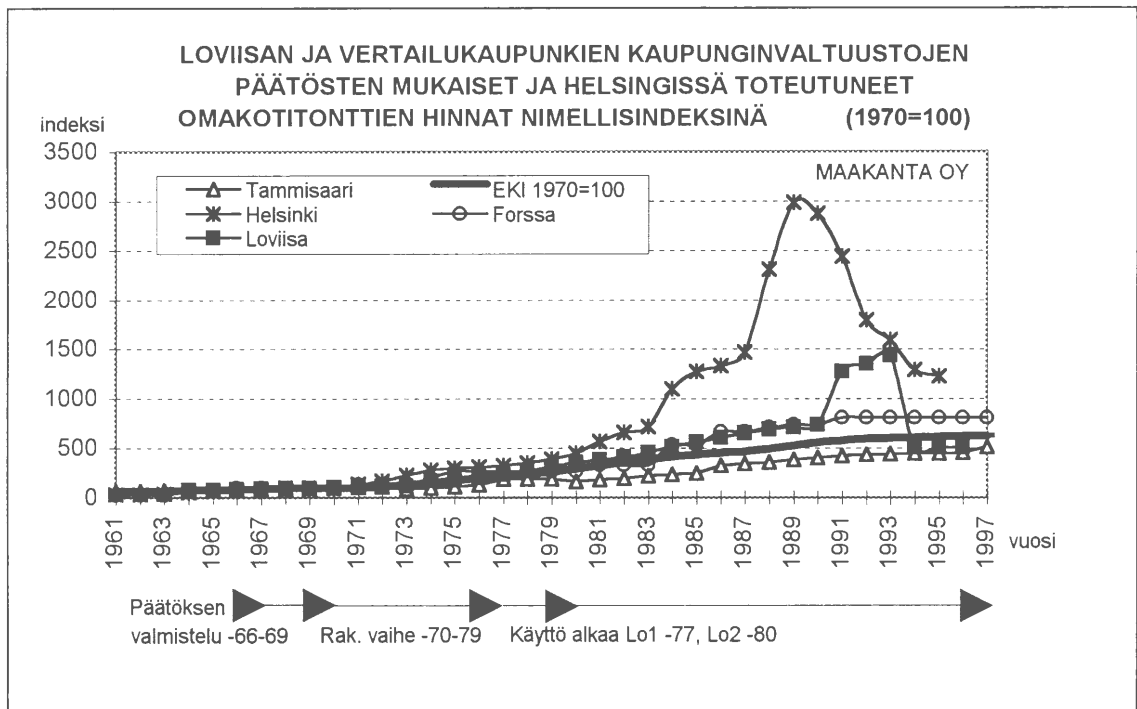
Taulukko 10. Loviisan kaupungin ja yksityisten myymien omakotitonttien mediaanihintojen ja laskennallisten kokonaishintojen muutokset vuosina 1964-1997.

Nimellisten mediaanihintojen (mk/m <sup>2</sup> ) ja laskennallisten kokonaishintojen vaihtelu				
	Loviisan kaupungin hinnat		Yksityisten hinnat	
Vuodet	mk/m <sup>2</sup>	laskennallinen kokonaishinta mk	mk/m <sup>2</sup>	laskennallinen kokonaishinta mk
1964 - 66	5,4 - 6,1	5000- <b>7500</b> - 10 000	1,8 - 2,5	2000- <b>4000</b> - 6000
1969 - 71	2,8 - 5,7	3000- <b>9000</b> - 15 000	3,8 - 6,1	6000- <b>9000</b> - 11 000
1974 - 76	3,5 - 6,9	8000- <b>10 000</b> -11 000	4,5 - 16,0	9000- <b>10 000</b> -21 000
1978 - 80	8,9 - 10,2	6000- <b>11 000</b> -15 000	15,4 - 20,8	35 000- <b>44 000</b> -53 000
1981 - 83	10,3 - 14,1	8000- <b>12 000</b> -16 000	31,3 - 41,3	20 000- <b>38 000</b> -55 000
1884 - 85	15,5 - 16,5	16 000- <b>24 000</b> -32 000	18,7 - 21,2	19 000- <b>31 000</b> -42 000
1986 - 88	15,5 - 18,4	15 000- <b>19 000</b> -22 000	17,0 - 34,0	17 000- <b>29 000</b> -40 000
1989 - 91	20,0 - 21,1	16 000- <b>20 000</b> -23 000	13,4 - 20,4	8000- <b>27 000</b> -45 000
1992 - 93	50,0 - 65,0	33 000- <b>46 000</b> -59 000	47,6 - 48,7	54 000- <b>59 000</b> -69 000
1994 - 95	42,6 - 50,0	43 000- <b>45 000</b> -47 000	20,1 - 20,8	18 000- <b>21 000</b> -23 000
1996 - 97	42,5 - 42,6	36 000- <b>37 000</b> -38 000	43,8 - 52,0	35 000- <b>36 000</b> -37 000

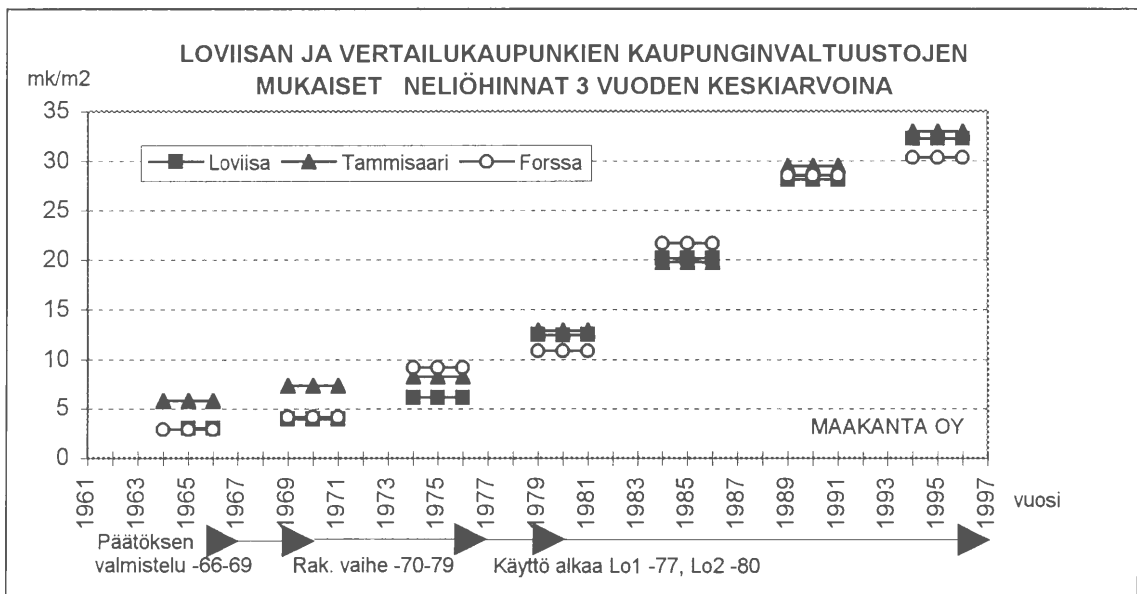
Em. hintatarkastelun perusteella havaitaan, että kaupungin myymien omakotitonttien kokonaishintojen keskitaso nousi tasaisesti koko ajanjaksolla lukuunottamatta vuosina 1986-1988 ja 1996-1997. Vuosien 1986-1988 kokonaishintojen vähäisen laskun syynä olivat edellisen tarkastelujakson 1984-1985 keskimääräistä suuremmat tonttikoot, jotka aiheuttivat verrattain korkeat kokonaishinnat vuosille 1984-1985. Koska Loviisan kaupungin luovuttamien omakotitonttien neliöhintoja korotettiin vuosittain vuosina 1965-1991 ainoastaan elinkustannusindeksin verran, tonttien nimellishintojen vuosittainen nousu vastaa yleistä kustannuskehitystä.

Taulukosta 10 nähdään edelleen, että yksityisten myymien omakotitonttien kokonaishinnat olivat kaupungin hintoja alhaisempia vuosina 1964-1966, minkä jälkeen yksityisten myymien omakotitonttien kokonaishinnat nousivat voimakkaasti. Kokonaishintojen nousu jatkui vuoteen 1980, minkä jälkeen yksityisten myymien omakotitonttien kokonaishintojen kehitys oli epätasaista. Kokonaishintojen vaihteluväli oli varsin suuri sekä kaupungin että erityisesti yksityisten myymien omakotitonttien osalta koko tarkasteluajanjaksolla 1964-1997. Tonttikoon ja mediaanihintojen suuret vaihtelut eri vuosina selittävät voimakkaita kokonaishintojen vaihteluita.

Omakotitonttien hintojen vertailutietoja kerättiin Tammisaaresta ja Forssasta. Lisäksi käytössä oli omakotitonttien keskihintojen kehitys Helsingistä. Seuraavissa kuvioissa 15-16 ovat nimellisinä indeksisarjoina sekä 3 vuoden nimellisinä markkamääräisinä keskiarvoina omakotitonttien hinnat Loviisassa, Tammisaaresta, Forssassa ja Helsingissä. Loviisan, Tammisaaren ja Forssan keskihinnat ovat kaupunginvaltuustojen päätösten mukaisia omakotitonttien keskihintoja ja Helsingin keskihinnat toteutuneiden omakotitonttikauppojen keskihintoja.



Kuvio 15. Omakotitonttien neliöhintojen kehitys Loviisassa ja vertailupaikkakunnilla nimellisindeksinä (1970=100).

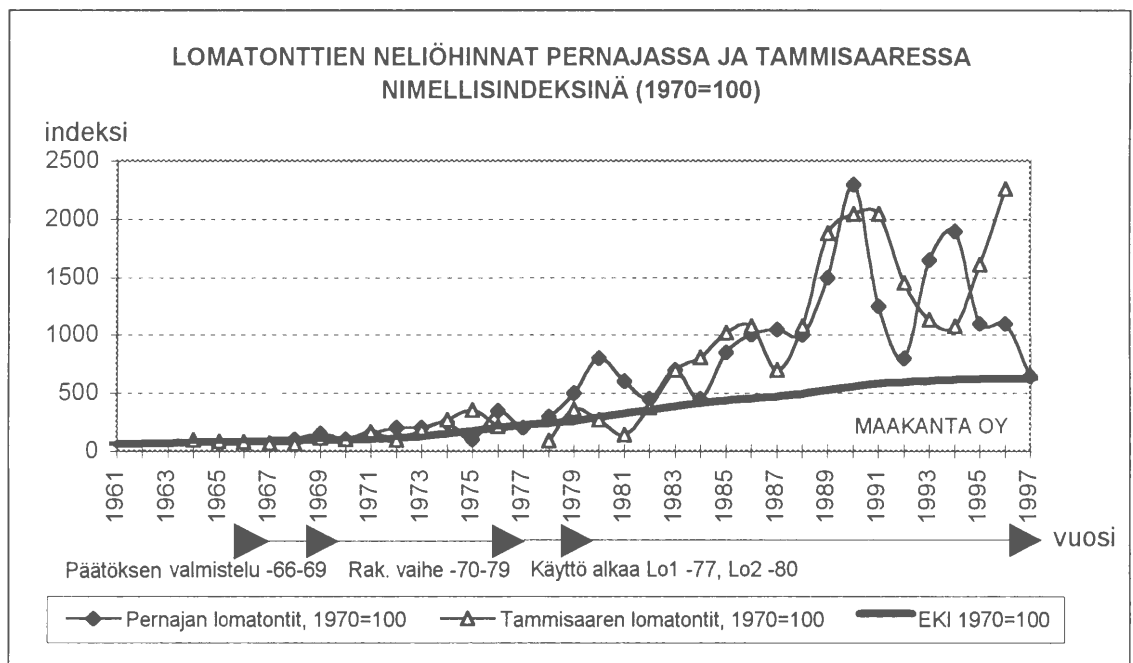


Kuvio 16. Loviisan ja vertailukaupunkien kaupunginvaltuustojen päätösten mukaisien omakotitonttien hintakehitys kolmen vuoden jaksojen keskiarvoina vuosina 1964-1997.

Loviisan kaupungin myymien omakotitonttien hintojen kehitys on vastannut käytännössä Tammisaaren ja Forssan kaupunkien hintakehitystä eli nimellishintojen kehitys vastaa yleistä kustannuskehitystä.

Lisäksi selvitettiin rantaan rajoittuvien lomatonttien hintakehitystä. Loviisassa kaupunki vuokraa käytännössä valtaosan meren rannalla sijaitsevista lomatonteista, joten kauppahinta-aineisto perustuu Loviisassa ainoastaan yksittäisiin kauppoihin vuosien 1964-1997 aikana. Useimpina vuosina omarantaisten lomatonttien kauppooja ei tehty Loviisassa lainkaan muutamia vuosia lukuunottamatta, jolloin kauppooja tehtiin 1-2 kauppaa vuodessa. Ainoastaan vuonna 1971 kauppooja tehtiin 11 kpl. Koska kauppahinta-aineisto on vähäinen, Loviisan lomatonttien hintakehityksen arviointi ei ole mahdollista. Tämän vuoksi lomatonttien hintoja tutkittiin Loviisan länsipuolella sijaitsevan Pernajan alueelta sekä vertailuna myös Tammisaaresta. Pernajan alueen rantatontit ovat samalla markkina-alueella kuin Loviisan rannat, joten Pernajan hinnat kuvaavat käytännössä myös Loviisan markkinoita.

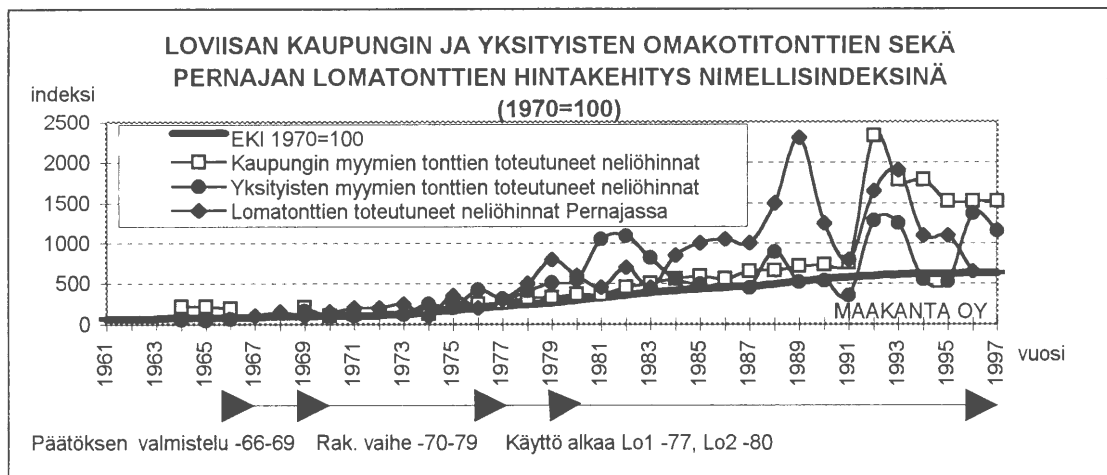
Seuraavassa kuviossa ovat Pernajan ja Tammisaaren lomatonttien nimellishinnat nimellisenä indeksisarjana vuodesta 1964 vuoteen 1996 asti.



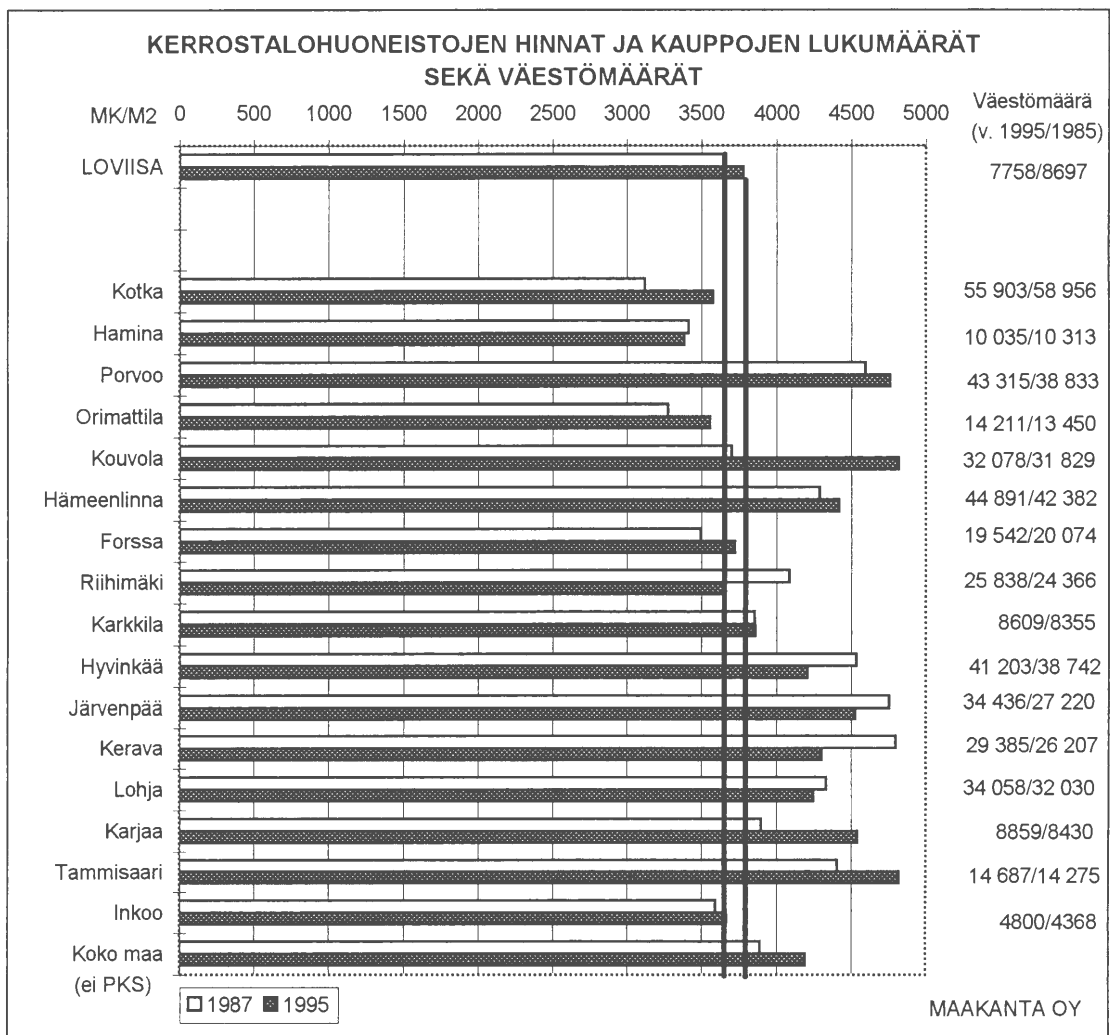
Kuvio 17. Lomatonttien neliöhintojen kehitys Pernajassa ja Tammisaareissa nimellisinä indeksinä (1970=100).

Kuviosta 17 havaitaan, että vuoteen 1970 samalle tasolle asetetut Pernajan ja Tammisaaren lomatonttien neliöhintojen indeksit ovat kehittyneet kokonaisuutena 1960-luvulta lähtien 1970-1980 -luvulle verrattain yhdenmukaisesti. 1990-luvun hintakehitys on vaihdellut vuosittain runsaasti ja vaihtelu kuvaa käytännössä rantatonttien markkinoiden sekavaa tilannetta lamavuosina.

Seuraavaan kuvioon 18 on yhteenvetona yhdistetty Loviisan omakotitonttien (yksityisten ja kaupungin myymät) sekä Loviisaan verrannollisen Pernajan rantatonttien hintakehitys nimellisenä indeksisarjana. Kuviossa on mukana myös elinkustanusindeksin kehitys.



Kuvio 18. Loviisan omakotitonttien ja Pernajan rantatonttien hintakehitys nimellisindeksinä sekä yleinen kustannuskehitys (1970=100).

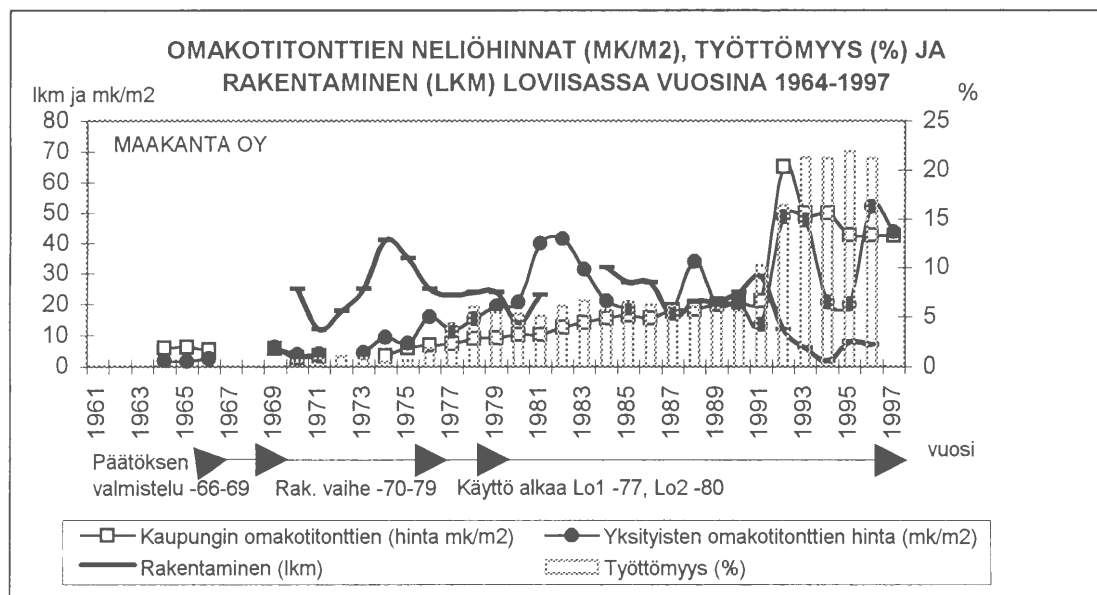


Kuvio 19. Loviisan ja vertailupaikkakuntien kerrostaloasuntojen nimellishinnat vuosina 1987 ja 1995 sekä väestömäärät 1985 ja 1995.

Asuntojen hintakehityksestä ei ollut saatavilla riittäviä tietoja vuotta 1985 edeltävältä ajalta. Kuviosta 19 nähdään, että kerrostalohuoneistojen keskihintatasoissa ei Loviisassa ole merkittäviä eroja vuosina 1987 ja 1995 verrattuna Etelä-Suomen muihin vertailupaikkakuntiin. Pääkaupunkiseutu vaikuttaa korottavasti Porvoon, Keravan, Järvenpää ja Hyvinkään hintoihin.

Loviisassa väestön nettomuutto kaupunkiin oli voimakkainta vuosina 1968-1977. Vuosittain nettomuutto oli keskimäärin 230 henkilöä eli 10 vuodessa yhteensä noin 2300 henkilöä. Muuttovoitto ko. aikana selittyy sekä koko maassa tapahtuneella 1960-luvun ja 1970-luvun alun muuttoliikkeellä että myöskin voimalan rakentamisvaiheen ja käytön alkamisen seurauksena. Sitä vastoin vuonna 1979 muuttoliike kääntyi negatiiviseksi. 1980-luvulla Loviisan väestö väheni yhteensä 500 henkilöllä eli noin 50 hengellä vuosittain. Poismuutto kiihtyi 1990-luvulla, sillä 1990-1996 väestömäärä väheni 730 henkilöllä eli vuosittain noin 100 :lla. Syinä nettomuuton negatiivisuuteen 1980- ja 1990-luvuilla ovat mm. elinkeinorakenteen muutos ja siihen liittyvä korkea työttömyys.

Seuraava kuvio havainnollistaa omakotitonttien hintojen lisäksi omakotitalojen rakentamisen ja työttömyyden kehityksen.



Kuvio 20. Loviisan omakotitonttien nimellinen neliöhintojen kehitys, omakotitalojen rakentamisen määrä ja työttömyysprosentti vuosina 1964-1997.

Omakotitalojen rakentaminen oli melko tasaista aina vuoteen 1991 asti, minkä jälkeen rakentaminen väheni selvästi. Työttömyyden määrällä ei ole ollut suoraa vaikutusta omakotitonttien hintakehitykseen 1990-luvun alkuun saakka. Vuosien 1992-1995 talouden lama ja lamaan liittynyt korkea työttömyys vähensivät kuitenkin myös omakotitonttien kysyntää ja laskivat niiden hintoja.

Yksityisten myymien omakotitonttien neliö- ja myös kokonaishintojen voimakasta nousua Loviisassa 1970-luvulla voidaan selittää osaltaan koko maassa tapahtuneella 1960-luvun ja 1970-luvun alun muuttoliikkeellä sekä vilkkaalla kokonaisrakennustoiminnalla. Rakennustoimintaan kuuluu asuintalojen rakentamisen lisäksi myös muu rakentaminen, kuten Loviisan voimalaitoksen rakentaminen. Voimakas negatiivinen muuttoliike Loviisasta ja rakennustoiminnan hidastuminen vaikuttivat osaltaan yksityisten myymien omakotitonttien kaupankäynnin hiljenemiseen ja hintojen laskuun



vuosista 1982-1983 eteenpäin. Omakotitonttien hintojen nousu Loviisassa 1990-luvun alkupuolella oli seurausta kaupunginvaltuuston päätöksestä nostaa tonttien neliöhintoja. Päätös pohjautui asuntojen ja kiinteistöjen hintojen koko maassa tapahtuneeseen voimakkaaseen nousuun 1980-luvun lopulla, ei niinkään rakennustoiminnan elpymiseen, työttömyyden vähenemiseen tai vilkastuneeseen muuttoliikkeeseen Loviisaan. Kaupungin omakotitonttien neliöhintojen korottaminen sekä osaltaan hintojen yleinen kohoaminen aiheuttivat kuitenkin myös yksityisten myymien omakotitonttien hintojen nousun 1990-luvun alkuvuosina. Lamavuosien vähäisen kysynnän vuoksi hintojen korotus jäi tilapäiseksi. Työttömyyden määrällä ei ole ollut tilastojen perusteella suoraa vaikutusta omakotitonttien hintakehitykseen 1990-luvun alkuun saakka. Vuosien 1992-1995 talouden lama ja lamaan liittyvä korkea työttömyys vähensivät kuitenkin myös omakotitonttien kysyntää ja laskivat hintoja.

Voimalan rakentamisvaihe ja voimalaitoksen työntekijöiden asettuminen perheineen Loviisaan 1970-luvulla selittävät keskeisesti kaupunkiin suuntautuneen muuttoliikkeen ja voimakkaan rakentamisen Loviisassa 1970-luvulla. Tällöin yksityisten myymien omakotitonttien hinnoissa on havaittavissa nousua, kun taas kaupungin hinnat pysyivät yleistä kustannuskehitystä vastaavalla tasolla. Vastaavasti muuttoliikkeen kääntyminen negatiiviseksi ja työttömyyden kasvu 1980-luvun alussa selittävät yksityisten myymien omakotitonttien laskevan suunnan etenkin vuosina 1983-1985. Samanaikaisesti rahamarkkinat kiristyivät koko maassa. Voimakkaan negatiivisen muuttoliikkeen taustalla 1970-luvun lopulla on yhtenä selittäjänä ydinvoimalan rakennushenkilökunnan muuttaminen pois Loviisasta, mikä puolestaan vaikutti osaltaan rakennustoiminnan hiljenemiseen ja työttömyyden lisääntymiseen Loviisassa 1980-luvulta alkaen. Tutkimuksen perusteella Loviisassa ja sen lähialueella ei ole kuitenkaan hintatilastojen perusteella havaittavissa keskihintojen muutoksia alas- tai ylöspäin, mitkä voitaisiin selittää aiheutuneiksi suoraan Loviisan ydinvoimalasta sen valmistelu-, suunnittelu-, rakentamis- ja käyttöaikana 1966-1997. Loviisan alueen keskimääräiseen hintakehitykseen ydinvoimala näyttää vaikuttaneen välillisesti etenkin muuttoliikkeen ja työllisyystilanteen kautta 1970- ja 1980-luvuilla. Hintatasojen kehitys Loviisassa ei poikkea olennaisesti vastaavanlaisten paikkakuntien hintojen kehityksestä.

Loviisan ydinvoimalan vaikutusta sen välittömässä läheisyydessä lähinnä näköyhteydellä sijaitsevien kiinteistöjen hintoihin ei ole tutkittu. On todennäköistä, että näköyhteys voimalaan, kuten myös esimerkiksi suursatamaan tai voimalinjaan, vähentää ko. kiinteistöjen kysyntää ja alentaa siten niiden hintaa. Yksittäisten kiinteistöjen sijainti-, markkina- ja hintatekijöitä ei ole kuitenkaan tarkasteltu tässä tutkimuksessa.

Loviisan kaupunginvaltuuston määrittämät omakotitonttien myyntihinnat 1965-1997:

vuosi	NIMELLISKEHITYS				REAALIKEHITYS (vuoden 1996 tasossa)		
	EKI 1951=100	perushinta mk/m <sup>2</sup>	alaraja mk/m <sup>2</sup>	yläraja mk/m <sup>2</sup>	perushinta mk/m <sup>2</sup>	alaraja mk/m <sup>2</sup>	yläraja mk/m <sup>2</sup>
1965	178	3,0	2,4	3,6	23,6	18,8	28,3
1966	185	3,1	2,5	3,7	23,4	18,9	28,0
1967	195	3,3	2,6	3,9	23,7	18,6	28,0
1968	212	3,6	2,9	4,3	23,7	19,1	28,4
1969	217	3,7	2,9	4,4	23,8	18,7	28,3
1970	223	3,8	3,0	4,5	23,8	18,8	28,2
1971	237	4,0	3,2	4,8	23,6	18,9	28,3
1972	254	4,3	3,4	5,1	23,7	18,7	28,1
1973	284	4,8	3,8	5,7	23,6	18,7	28,1
1974	333	5,6	4,5	6,7	23,5	18,9	28,1
1975	392	6,6	5,3	7,9	23,5	18,9	28,2
1976	449	7,5	6,0	9,0	23,4	18,7	28,0
1977	506	8,5	6,8	10,2	23,5	18,8	28,2
1978	544	9,1	7,3	10,9	23,4	18,8	28,0
1979	583	9,8	7,8	11,7	23,5	18,7	28,1
1980	651	10,9	8,7	13,1	23,4	18,7	28,1
1981	729	12,2	9,8	14,7	23,4	18,8	28,2
1982	797	13,4	10,7	16,0	23,5	18,8	28,1
1983	865	14,5	11,6	17,4	23,4	18,7	28,1
1984	925	15,5	12,4	18,6	23,4	18,7	28,1
1985	980	16,4	13,1	19,7	23,4	18,7	28,1
1986	1015	17,0	13,6	20,4	23,4	18,7	28,1
1987	1052	17,6	14,1	21,2	23,4	18,7	28,2
1988	1104	18,5	14,8	22,2	23,4	18,7	28,1
1989	1177	19,7	15,8	23,7	23,4	18,8	28,2
1990	1248	20,9	18,8	27,2	23,4	21,1	30,5
1991	1300	21,8	19,6	28,3	23,4	21,1	30,4
1992	1333	50,0	45,0	65,0	52,4	47,2	68,2
1993	1361	51,1	45,9	66,4	52,5	47,1	68,2
1994	1376	51,6	46,5	67,1	52,4	47,2	68,2
1995	1390	20,0	18,0	26,0	20,1	18,1	26,1
1996	1398	20,1	18,1	26,1	20,1	18,1	26,1
1997	1399	20,1	18,1	26,1	20,1	18,1	26,1

Lähteet: - elinkustannusindeksi - Tilastokeskus

- omakotitonttien hinnat - Loviisan kaupunki, koottu Maakanta Oy:ssä

Laskuesimerkki nimellishinnan muuttamisesta reaalihiinnaksi:

- esim. vuoden 1970 perushinta 3,8 mk/m<sup>2</sup> muutetaan reaalisesti vuoden 1996

tasoon seuraavasti:

$$\frac{X}{1398} = \frac{3,8}{223} \Rightarrow X = \frac{1398 * 3,8}{223} = 23,8$$