

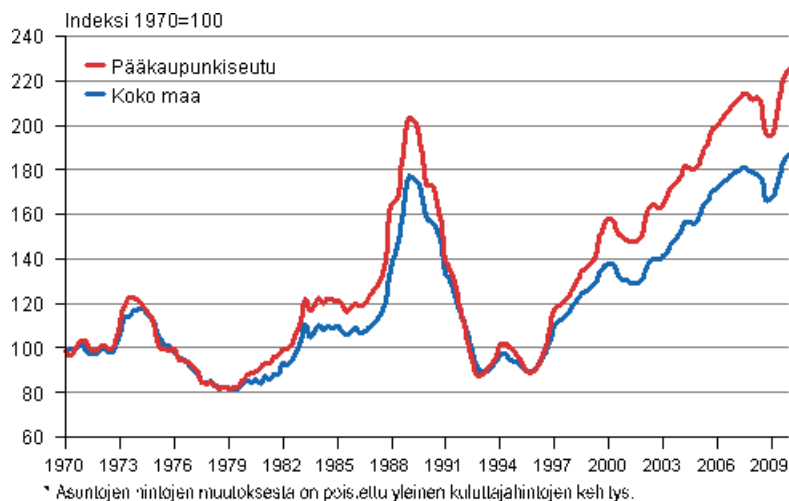
Asuntojen hinnat

2010, 1. neljännes

Asuntojen hinnat nousivat tammi-maaliskuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 2,2 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,8 prosenttia ja muualla maassa 1,7 prosenttia. Edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat nousivat koko maassa 11,3 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla nousua oli 15,7 prosenttia ja muualla maassa 7,7 prosenttia.

Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi* vuosineljänneksittäin I/1970 — I/2010, indeksi 1970=100



Vuoden 2010 ensimmäisellä neljänneksellä vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 2 071 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 169 euroa ja muualla maassa 1 576 euroa. Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta asuntojen hintatilastosta, joka perustuu verohallinnon aineistoon. Ennakkotiedot sisältävät noin kaksi kolmasosaa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista

Edellisestä neljänneksestä hinnat nousivat Helsingissä 2,9 prosenttia, Espoo-Kauniaisissa 2,3 prosenttia ja Vantaalla 3,3 prosenttia. Tampereella hinnat nousivat 2,1, Jyväskylässä 3,2 ja Oulussa 1,0 prosenttia. Turussa hinnat laskivat 0,4 prosenttia. Verrattuna edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan hinnat nousivat Helsingissä 16,4 prosenttia, Espoo-Kauniaisissa 15,4 prosenttia ja Vantaalla 12,9 prosenttia. Hinnat nousivat Tampereella 10,1, Turussa 9,0, Jyväskylässä 9,1 ja Oulussa 6,6 prosenttia. Asuntojen hintojen

vuosimuutoksia vertailtaessa on otettava huomioon, että vuoden 2009 ensimmäisellä neljänneksellä hinnat vielä laskivat.

Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat vuoden 2010 tammi-maaliskuussa koko maassa 4,2 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 6,3 ja muualla Suomessa 3,1 prosenttia. Uusien asuntojen keskineliöhinta oli 2 955 euroa koko maassa, 3 944 euroa pääkaupunkiseudulla ja 2 599 euroa muualla Suomessa. Edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien asuntojen hinnat nousivat koko maassa 8,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 14,7 prosenttia ja muualla Suomessa 5,1 prosenttia. Tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistövälittäjien kauppahintatietoihin.

Vuosittilasto 2009

Vuonna 2009 tehtiin koko maassa 71 000 vanhojen asunto-osakehuoneistojen kauppaa. Edellisvuodesta kauppojen lukumäärä lisääntyi koko maassa hieman yli prosentin. Pääkaupunkiseudulla kauppojen lisäys oli noin 9 prosenttia, kun taas muualla maassa kauppojen lukumäärä väheni yli prosentin verran. Viime vuonna vanhojen asunto-osakehuoneistojen keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 1 934 euroa, pääkaupunkiseudulla 2 895 euroa ja muualla Suomessa 1 501 euroa. Vuodesta 2008 vanhojen asunto-osakkeiden hinnat laskivat 0,3 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat pysyivät ennallaan, kun taas hinnat laskivat muualla Suomessa 0,5 prosenttia.

Viime vuonna asunto-osakekauppojen kauppasumma oli 9,1 miljardia euroa, mikä oli noin 0,4 miljardia euroa enemmän kuin vuonna 2008. Uudellamaalla tehtiin kauppoja noin 35 prosenttia kaupoista ja niiden arvo oli lähes puolet koko maan kauppasummasta.

Sisällys

1. Kerrostalojen hinnat nousivat tammi-maaliskuussa.....	4
2. Rivitalojen hinnat nousivat tammi-maaliskuussa.....	5
3. Asuntojen hintojen muutos suhteessa palkkoihin ja yleiseen hintatasoon.....	6
4. Asuntojen hintakehitys muualla.....	7
Liitetaulukot	
1 Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, indeksi ja muutokset 1. neljänneksellä 2010.....	8
2. Vanhojen kerrostaloyksöiden velattomat neliöhinnat, indeksi ja muutokset 1. neljänneksellä 2010.....	9
3. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, indeksi ja muutokset 1. neljänneksellä 2010.....	10
4. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, indeksi ja muutokset 1. neljänneksellä 2010.....	10
5. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, indeksi ja muutokset 1. neljänneksellä 2010.....	11
6. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euro) ja kauppojen lukumäärät 2008-2009.....	11
7, Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euro) ja kauppojen lukumäärät suuralueittain 2008-2009.....	11
8. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euro) ja kauppojen lukumäärät maakunnittain 2008-2009.....	12
Kuviot	
1. Vanhojen kerrostalojen keskineliöhinnat vuodesta 2005.....	13
2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat vuodesta 2005.....	13
3. Vanhojen ja uusien asuntojen hintakehitys vuodesta 2005.....	13
Laatuseloste: Asuntojen hinnat.....	14

1. Kerrostalojen hinnat nousivat tammi-maaliskuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat keskimäärin 1,9 prosenttia koko maassa edellisestä neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,4 prosenttia ja muualla Suomessa 1,3 prosenttia. Vanhan kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 142 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 204 euroa ja muualla Suomessa 1 554 euroa. Viime vuoden vastaavaan neljännekseen nähden hinnat nousivat 11,8 prosenttia koko maan tasolla. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 15,7 prosenttia ja muualla maassa 7,9 prosenttia. Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta asuntojen hintatilastosta, joka perustuu verohallinnon aineistoon. Ennakkotiedot sisältävät noin kaksi kolmasosaa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista.

Edellisestä neljänneksestä hinnat nousivat Helsingissä 2,9 prosenttia, Vantaalla 2,6 prosenttia ja Espoo-Kauniaisissa 0,2 prosenttia. Tampereella hinnat nousivat 0,8, Jyväskylässä 3,0 ja Oulussa 0,4 prosenttia. Turussa hinnat laskivat 0,4 prosenttia. Viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat nousivat Helsingissä 16,4, Espoo-Kauniaisissa 13,5 ja Vantaalla 13,8 prosenttia. Tampereella hinnat nousivat 11,0, Turussa 9,0, Jyväskylässä 8,8 ja Oulussa 5,0 prosenttia. Edellisvuodesta hinnat laskivat Lappeenrannassa 0,9 prosenttia. Vanhan kerrostaloneliön keskihinta Helsingissä oli 3 552 euroa, Espoo-Kauniaisissa 2 732 euroa, Vantaalla 2 201 euroa ja Tampereella 2 049 euroa. Tilaston kaupungeista halvin neliöhinta oli Kouvolassa 1 088 euroa.

Huoneistotyypeittäin tarkasteltuna pääkaupunkiseudulla yksiöiden ja perheasuntojen hinnat nousivat enemmän kuin kaksioiden. Vuoden 2010 ensimmäisellä neljänneksellä yksiöiden hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla keskimäärin 2,5 ja perheasuntojen 3,2 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Kaksioiden hinnat nousivat saman ajanjakson aikana 1,0 prosenttia. Muualla Suomessa yksiöiden hinnat nousivat 3,8 prosenttia, kaksioiden 2,4 prosenttia ja sekä perheasuntojen 0,2 prosenttia edellisestä neljänneksestä.

Uusien kerrostalojen hinnat nousivat koko maassa 3,3 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 4,9 prosenttia ja muualla Suomessa 2,2 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Muualla Suomessa hinnat nousivat eniten pääkaupunkiseudun ulkopuolisella Uudellamaalla ja Itä-Uudellamaalla 5,3 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla uudet kerrostaloasunnot maksoivat keskimäärin 4 151 euroa per neliö ja muualla Suomessa 2 849 euroa per neliö.

Vuositasolla uusien kerrostalojen hinnat nousivat koko maassa 8,7 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 13,3 prosenttia ja muualla Suomessa 5,6 prosenttia. Muualla Suomessa hinnat nousivat eniten Itä-Suomessa, 14,7 prosenttia prosenttia. Tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistövälittäjien kauppahintatietoihin.

Asuntojen hintatiedot eri alueilta ovat saatavissa osoitteessa <http://tilastokeskus.fi/til/ashi/tau.html>.

2. Rivitalojen hinnat nousivat tammi-maaliskuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitalojen hinnat nousivat keskimäärin 2,7 prosenttia koko maassa, pääkaupunkiseudulla 3,5 prosenttia ja muualla maassa 2,2 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Vanhan rivitalon keskimääräinen neliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 3 101 euroa ja muualla Suomessa 1 601 euroa.

Vanhojen rivitalojen hinnat nousivat Helsingissä 3,0, Espoo-Kauniaisissa 3,8 ja Vantaalla 4,1 prosenttia. Tampereella hinnat nousivat 4,8, Jyväskylässä 3,6 prosenttia ja Lahdessa 0,2 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Kuopiossa hinnat nousivat 2,9 prosenttia ja Oulussa 1,8 prosenttia. Hinnat laskivat Turussa 0,4 prosenttia. Vanhan rivitalon neliöhinta Helsingissä oli 3 191 euroa, Tampereella 2 137 euroa ja Oulussa 1 613 euroa. Tilastossa mukana olevista kaupungeista halvin neliöhinta kerrostalojen tapaan oli Kouvolassa, 1 306 euroa.

Vuoden 2009 ensimmäisestä neljänneksestä vanhojen rivitalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 10,5 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 15,6 prosenttia ja muualla Suomessa 7,5 prosenttia. Helsingissä hinnat nousivat 16,2, Espoo-Kauniaisissa 16,8 ja Vantaalla 11,9 prosenttia. Turussa hinnat nousivat 9,0, Tampereella 8,5, Lahdessa 6,5, Jyväskylässä 9,5, Kuopiossa 6,2 ja Oulussa 8,5 prosenttia. Hinnat laskivat Kotkassa 7,4, Rovaniemellä 6,5 ja Kokkolassa 2,2 prosenttia.

Uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa 5,7 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 9,8 prosenttia ja muualla Suomessa 4,3 prosenttia. Eniten hinnat nousivat Itä-Suomessa, 17,5 prosenttia. Länsi-Suomessa hinnat laskivat, 1,1 prosenttia. Rivitaloneliö maksoi pääkaupunkiseudulla keskimäärin 3 506 euroa ja muualla Suomessa 2 322 euroa.

Vuoden 2009 ensimmäisestä neljänneksestä uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 7,9 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 18,4 prosenttia ja muualla Suomessa 4,4 prosenttia. Muualla Suomessa eniten hinnat nousivat Itä-Suomessa, 13,8 prosentilla, kun taas hinnat laskivat eniten Länsi-Suomessa, 4,1 prosentilla.

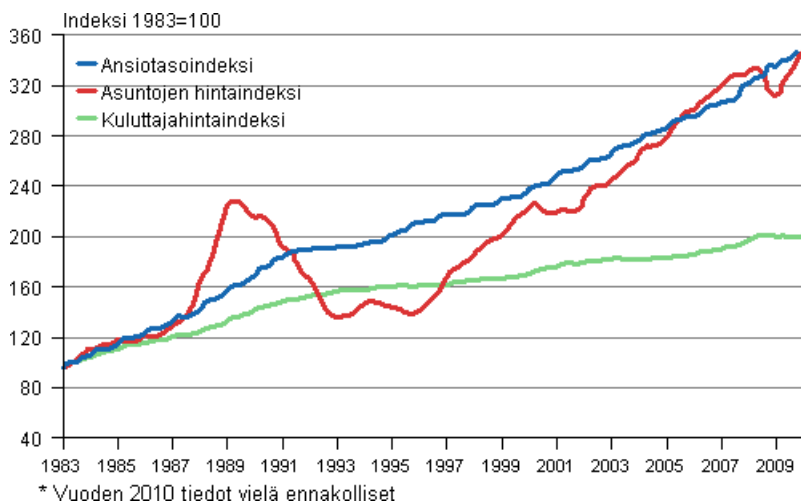
3. Asuntojen hintojen muutos suhteessa palkkoihin ja yleiseen hintatasoon

Vuodesta 1983 vanhojen asuntojen hinnat ovat nousseet 220 prosenttia. Samalla aikavälillä yleinen ansiotaso on kohonnut lähes saman verran ja yleinen hintataso on kaksinkertaistunut. Asuntomarkkinoiden ylikuumenemisen aikaan vuosien 1987–89 välillä hinnat nousivat peräti 72 prosenttia, palkat nousivat samalla aikavälillä 25 prosenttia. 1990-luvun alun laman aikana asuntojen hinnat laskivat neljän vuoden aikana noin 40 prosenttia. Palkat kehittyivät samaan aikaan 19 prosenttia. Ostovoimakyky ostaa asunto palkkatuloilla oli suurimmillaan vuonna 1995.

Asuntojen hinnat lähtivät nousuun vuonna 1996. Viime vuosikymmenen loppuvuosina asuntojen hinnat nousivat lähes 50 prosenttia. Vuosituhannen minitaantumana vuonna 2001 asuntojen hinnat notkahtivat vajaan prosentin. Tämän jälkeen asuntojen hinnat ovat nousseet vuoden 2008 puoliväliin asti. Vuosina 1996–2008 asuntojen hinnat nousivat 120 prosenttia. Samalla aikavälillä palkat kohosivat 53 prosenttia ja yleinen hintataso 24 prosenttia.

Palkkojen ostovoimakyky on nopeasti heikentynyt 2000-luvulla. Asuntomarkkinoille syntyi "hintakupla" vuonna 2006, jolloin pitkän ajan asuntojen hintakäyrä nousi yleisen ansiotasoindeksin yläpuolelle. Asuntojen hintojen lasku vuoden 2008 jälkipuoliskolla tervehtyi asuntomarkkinoita. Vuoden 2009, 1. neljänneksen jälkeen tapahtunut asuntojen nopeahko hintojen nousu on heikentänyt palkkojen ostovoimakykyä.

Asuntojen hintojen, palkkojen ja kuluttajahintojen kehitys, indeksi 1983=100



4. Asuntojen hintakehitys muualla

Ruotsissa vuoden 2010 ensimmäisellä neljänneksellä asuntojen hinnat (sisältää omakoti- ja rivitalot) nousivat keskimäärin 9,0 prosenttia vuoden 2009 vastaavaan neljännekseen verrattuna. Vuoden 2009 viimeiseen vuosineljännekseen verrattuna hinnat nousivat 1,0 prosenttia. Suur-Tukholman alueella hinnat nousivat edellisvuodesta 15,0 prosenttia ja 3,0 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Keskimäärin asunto maksoi Ruotsissa 2,03 miljoonaa kruunua (211 560 euroa) ja Suur-Tukholman alueella 3,63 miljoonaa kruunua (378 932 euroa). Vuodesta 2005 asuntojen hinnat Ruotsissa ovat nousseet noin 32 prosenttia ja Suur-Tukholman alueella runsaat 4 prosenttiyksikköä enemmän kuin koko maassa. Luvut perustuvat Ruotsin tilastoviraston tietoihin.

Norjan tilastoviraston mukaan asuntojen hinnat 2010 ensimmäisellä neljänneksellä keskimäärin nousivat 10,8 prosenttia edellisvuodesta. Kerrostalojen hinnat nousivat keskimäärin 11,0 prosenttia, rivitalot 11,8 prosenttia ja omakotitalot 10,4 prosenttia viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Edelliseen neljännekseen verrattuna hinnat nousivat 3,9 prosenttia. Keskimääräinen neliöhinta Oslossa rivitaloissa oli 28 407 kruunua (3 598 euroa) ja kerrostaloissa 34 969 kruunua (4 429 euroa). Asuntojen hinnat ovat Norjassa kallistuneet 37 prosenttia vuodesta 2005.

Saksassa vanhojen asuntojen hinnat nousivat vuoden 2010 ensimmäisellä neljänneksellä 0,9 prosenttia edellisvuodesta. Edellisestä neljänneksestä hinnat ovat nousseet keskimäärin 0,1 prosenttia. Vuodesta 2005 hinnat ovat laskeneet 2,1 prosenttia. Vuoden 2009 viimeisellä neljänneksellä vanhan asunnon keskimääräinen neliöhinta oli 1 609 euroa ja uuden asunnon 1 832 euroa. Uusien asuntojen hinnat ovat vuodessa laskeneet keskimäärin 0,1 prosenttia, mutta nousseet edellisestä neljänneksestä 1,3 prosenttia. Tiedot ilmenevät Hypoport AG:n laskelmista.

Britanniassa asuntojen hinnat nousivat vuoden 2009 viimeisellä neljänneksellä 0,3 prosenttia edellisvuodesta ja vastaavasti Lontoossa hinnat nousivat 1,5 prosenttia edellisvuodesta. Vuoden 2009 kolmannesta neljänneksestä hinnat nousivat 1,2 prosenttia koko Britanniassa ja 2,2 prosenttia Lontoossa. Koko maassa asunto maksoi keskimäärin 160 961 punttaa (189 246 euroa) ja Lontoossa 322 061 punttaa (370 611 euroa). Asuntojen hinnat ovat Britanniassa nousseet 10,6 prosenttia ja Lontoossa 19,2 prosenttia vuodesta 2005. Tiedot perustuvat Britannian tilastoviraston ja Land Registryn tietoihin.

Ranskassa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat 1,0 prosenttia tämän vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä vuoden 2009 vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Vuoden 2009 viimeisestä neljänneksestä laskivat 2,7 prosenttia. Kerros- ja rivitaloasuntojen keskimääräinen neliöhinta Ranskassa oli 2 880 euroa ja Pariisissa 6 061 euroa. Vuodesta 2005 asuntojen hinnat ovat nousseet keskimäärin 2,7 prosenttia. Tiedot perustuvat Federation Nationale de l'Immobilierin (FNAIM) tuoreimpaan julkaisuun.

Espanjassa vanhojen asuntojen hinnat laskivat keskimäärin 3,5 prosenttia vuoden 2009 viimeisellä vuosineljänneksellä edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Edelliseen vuosineljänneksen verrattuna hinnat nousivat 0,1 prosenttia. Uusien asuntojen hinnat laskivat 5,1 prosenttia edellisvuodesta ja 0,9 prosenttia vuoden 2009 kolmannesta neljänneksestä. Vuodesta 2007 vanhojen asuntojen hinnat ovat keskimäärin laskeneet 9,5 prosenttia ja uusien asuntojen hinnat ovat pysyneet lähes ennallaan. Luvut perustuvat Espanjan tilastoviraston tietoihin.

Federal Housing Finance Agencyn mukaan USA:ssa asuntojen hinnat laskivat 1,2 prosenttia vuoden 2009 viimeisellä neljänneksellä edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Heinä-syyskuusta 2009 hinnat laskivat keskimäärin 0,1 prosenttia. Vuoden aikana hinnat laskivat 31 osavaltiossa, eniten Nevadassa 17,3 prosenttia. Hinnat nousivat ripeimmin Oklaholmassa, 3,5 prosentilla. Suurimmista kaupungeista hinnat laskivat eniten Miamissa, 12,9 prosenttia. Eniten hinnat nousivat Washingtonissa (DC), 10,6 prosenttia vuoden aikana. Vuodesta 2005 asuntojen hinnat ovat USA:ssa laskeneet keskimäärin 3,8 prosenttia.

Asuntojen hintatilastointi on tällä hetkellä kehittämisen kohteena useassa EU-maassa. Yllä esitetyt tiedot on kerätty useasta tietolähteestä, eivätkä ne välttämättä ole vertailukelpoisia keskenään tai Suomen tietojen kanssa.

Liitetaulukot

1 Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, indeksi ja muutokset 1. neljänneksellä 2010

Alue	Keskihinta, euroa/m ²	Indeksi 2005=100, 1.nelj. ¹⁾	Indeksin neljännesmuutos, % ²⁾	Indeksin vuosimuutos, %	Reaalihintaindeksi 2005=100, 1.nelj. ³⁾	Reaali-indeksin neljännesmuutos, %	Reaali-indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 071	121,2	2,2	11,3	111,5	1,5	11,1
Pääkaupunkiseutu	3 169	126,7	2,8	15,7	116,5	2,1	15,5
Muu Suomi	1 576	116,7	1,7	7,7	107,3	1,0	7,5
Uusimaa	2 943	125,1	2,8	14,9	115,1	2,1	14,7
Itä-Uusimaa	1 926	116,2	7,6	2,8	106,9	6,9	2,7
Varsinais-Suomi	1 625	116,6	-0,2	8,8	107,2	-0,9	8,7
Satakunta	1 250	113,3	1,0	3,5	104,2	0,3	3,3
Kanta-Häme	1 522	117,5	2,9	9,2	108,1	2,2	9,0
Pirkanmaa	1 851	118,5	1,2	8,5	109,0	0,5	8,3
Päijät-Häme	1 447	114,5	-2,0	3,1	105,3	-2,7	3,0
Kymenlaakso	1 244	118,4	-0,1	3,2	108,9	-0,8	3,0
Etelä-Karjala	1 466	113,3	0,6	5,7	104,2	0,0	5,6
Etelä-Savo	1 300	124,8	3,1	5,2	114,8	2,4	5,1
Pohjois-Savo	1 535	115,6	3,7	7,9	106,3	3,0	7,7
Pohjois-Karjala	1 381	116,0	-3,3	4,7	106,7	-4,0	4,6
Keski-Suomi	1 514	119,9	3,9	8,6	110,3	3,2	8,5
Etelä-Pohjanmaa	1 243	118,4	6,0	10,7	108,9	5,2	10,6
Pohjanmaa	1 536	125,9	5,1	13,7	115,8	4,4	13,5
Keski-Pohjanmaa	1 466	129,6	2,4	4,9	119,2	1,7	4,8
Pohjois-Pohjanmaa	1 441	105,7	1,6	7,0	97,2	1,0	6,8
Kainuu	1 328	125,4	7,6	13,4	115,3	6,9	13,2
Lappi	1 277	121,4	2,7	3,5	111,7	2,0	3,3
Helsinki ⁴⁾	3 472	129,2	2,9	16,4	118,9	2,2	16,2
Helsinki-1	5 376	139,5	6,0	20,4	128,3	5,3	20,2
Helsinki-2	3 729	129,9	2,2	15,8	119,4	1,5	15,6
Helsinki-3	2 958	125,7	2,9	17,0	115,6	2,2	16,9
Helsinki-4	2 597	122,3	1,3	13,4	112,5	0,7	13,2
Espoo-Kauniainen	3 009	123,5	2,3	15,4	113,5	1,6	15,2
Vantaa	2 408	120,8	3,3	12,9	111,1	2,6	12,7
Kehyskunnat ⁵⁾	2 097	116,3	3,5	9,9	107,0	2,8	9,7
Porvoo	2 097	113,6	8,3	3,3	104,5	7,6	3,2
Tampere	2 077	119,6	2,1	10,1	110,0	1,5	10,0
Turku	1 776	113,7	-0,4	9,0	104,5	-1,1	8,9
Pori	1 280	112,1	-3,2	3,4	103,1	-3,8	3,2
Rauma	1 432	115,6	4,5	5,1	106,3	3,7	5,0
Lappeenranta	1 629	110,5	-0,8	0,6	101,7	-1,5	0,5
Kotka	1 315	118,9	-2,3	-0,5	109,3	-3,0	-0,6
Kouvola	1 192	118,5	3,1	7,1	109,0	2,4	7,0
Lahti	1 552	116,7	-2,8	5,6	107,4	-3,5	5,5
Hämeenlinna	1 708	118,0	2,0	8,2	108,5	1,3	8,0
Kuopio	1 839	116,0	5,0	10,1	106,7	4,3	10,0
Jyväskylä	1 748	120,9	3,2	9,1	111,2	2,5	8,9
Vaasa	1 725	133,0	7,3	18,9	122,3	6,6	18,7

Alue	Keskihinta, euroa/m ²	Indeksi 2005=100, 1.nelj. ¹⁾	Indeksin neljännesmuutos, % ²⁾	Indeksin vuosimuutos, %	Reaalihintaindeksi 2005=100, 1.nelj. ³⁾	Reaali-indeksin neljännesmuutos, %	Reaali-indeksin vuosimuutos, %
Seinäjäjoki	1 451	120,2	6,9	13,8	110,6	6,2	13,6
Kokkola	1 517	129,7	2,2	4,8	119,3	1,5	4,6
Mikkeli	1 654	127,6	8,8	14,5	117,3	8,1	14,4
Joensuu	1 643	118,6	-0,7	9,0	109,1	-1,3	8,8
Oulu	1 577	103,7	1,0	6,6	95,4	0,4	6,4
Kajaani	1 341	119,7	2,9	8,2	110,1	2,2	8,0
Rovaniemi	1 563	124,3	1,9	7,3	114,3	1,2	7,1

1) Nimellishintaindeksi 2005=100

2) Muutosprosentti lasketaan indeksin pistelukua käyttäen, muutosta ei voi suoraan laskea suoraan keskimääräisistä neliöhinnosta aineistojen eroista johtuen

3) Kuluttajahintojen suhteen

4) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa www.tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html

5) Kehykunnat = Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Riihimäki, Kirkkonummi, Sipoo, Tuusula ja Vihti

2. Vanhojen kerrostaloyksien velattomat neliöhinnat, indeksi ja muutokset 1. neljänneksellä 2010

Alue	Neliöhinta euro/m ²	Indeksiluku 2005=100	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Espoo-Kauniainen	3 379	139,7	6,5	17,8
Helsinki	4 305	139,9	2,6	17,7
Helsinki 1	5 403	137,4	1,5	17,9
Helsinki 2	4 316	141,6	2,0	17,5
Helsinki 3	3 366	137,7	6,0	20,0
Helsinki 4	3 152	139,2	6,3	15,6
Vantaa	2 717	130,3	-2,1	9,0
Jyväskylä	1 988	118,9	2,1	8,7
Kuopio	2 014	115,5	-1,5	9,6
Lahti	1 767	125,9	2,6	10,9
Oulu	1 892	110,2	2,9	14,3
Tampere	2 411	130,5	6,4	16,1
Turku	2 188	123,1	2,9	3,0
Koko maa	2 702	132,8	3,0	14,2
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 749	123,8	3,8	10,1
Pääkaupunkiseutu (PKS)	4 030	139,1	2,5	17,0

3. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, indeksi ja muutokset 1. neljänneksellä 2010

Alue	Neliöhinta euro/m ²	Indeksiluku 2005=100	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Espoo-Kauniainen	2 890	125,9	0,2	11,0
Helsinki	3 469	131,4	0,9	15,3
Helsinki 1	4 959	133,0	-0,1	14,1
Helsinki 2	3 780	133,4	2,9	17,9
Helsinki 3	2 909	127,9	0,5	13,8
Helsinki 4	2 482	128,1	-2,5	11,9
Vantaa	2 353	131,1	2,6	14,2
Jyväskylä	1 658	117,5	1,2	9,3
Kuopio	1 845	119,6	5,7	14,3
Lahti	1 594	119,4	1,0	5,9
Oulu	1 571	104,5	1,6	5,5
Tampere	2 099	125,0	2,7	13,7
Turku	1 765	115,8	1,1	11,5
Koko maa	2 079	125,0	1,8	11,3
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 565	120,2	2,4	8,5
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 204	130,7	1,0	14,6

4. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, indeksi ja muutokset 1. neljänneksellä 2010

Alue	Neliöhinta euro/m ²	Indeksiluku 2005=100	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Espoo-Kauniainen	2 624	122,3	-0,2	14,2
Helsinki	3 485	130,3	4,1	16,8
Helsinki 1	5 579	143,1	10,2	24,2
Helsinki 2	3 652	128,4	1,8	14,5
Helsinki 3	2 693	124,7	2,9	14,5
Helsinki 4	2 363	122,5	2,3	14,1
Vantaa	2 060	122,6	3,2	14,2
Jyväskylä	1 693	124,6	4,5	8,4
Kuopio	1 794	115,1	6,9	11,0
Lahti	1 430	114,5	-7,5	4,5
Oulu	1 503	101,7	-0,6	3,8
Tampere	1 970	118,6	-1,3	8,3
Turku	1 636	114,0	-1,6	8,0
Koko maa	2 120	122,6	1,8	11,9
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 525	116,7	0,2	7,2
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 098	128,0	3,2	16,1

5. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, indeksi ja muutokset 1. neljänneksellä 2010

Alue	Neliöhinta euro/m ²	Indeksiluku 2005=100	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Espoo-Kauniainen	3 237	123,0	3,8	16,8
Helsinki	3 191	120,7	3,0	16,2
Helsinki 1
Helsinki 2	3 483	120,7	2,4	14,2
Helsinki 3	3 280	123,9	4,2	22,0
Helsinki 4	2 912	117,7	2,4	13,5
Vantaa	2 691	115,2	4,1	11,9
Jyväskylä	1 824	120,4	3,6	9,5
Kuopio	1 873	114,4	2,9	6,2
Lahti	1 715	116,0	0,2	6,5
Oulu	1 613	104,3	1,8	8,5
Tampere	2 137	115,3	4,8	8,5
Turku	1 993	110,0	-0,6	9,0
Koko maa	1 975	116,9	2,7	10,5
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 601	114,8	2,2	7,5
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 101	120,6	3,5	15,6

6. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euro) ja kauppojen lukumäärät 2008-2009

Alue	Vuosi	Kauppasumma	Kauppojen lukumäärä	Pinta-ala
Koko maa	2008	8698	70250	63.4
	2009	9136	71001	63.7
Muu Suomi (koko maa - PKS)	2008	5278	52456	63.2
	2009	5400	51659	63.7
Pääkaupunkiseutu (PKS)	2008	3420	17794	63.8
	2009	3736	19342	63.7

7, Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euro) ja kauppojen lukumäärät suuralueittain 2008-2009

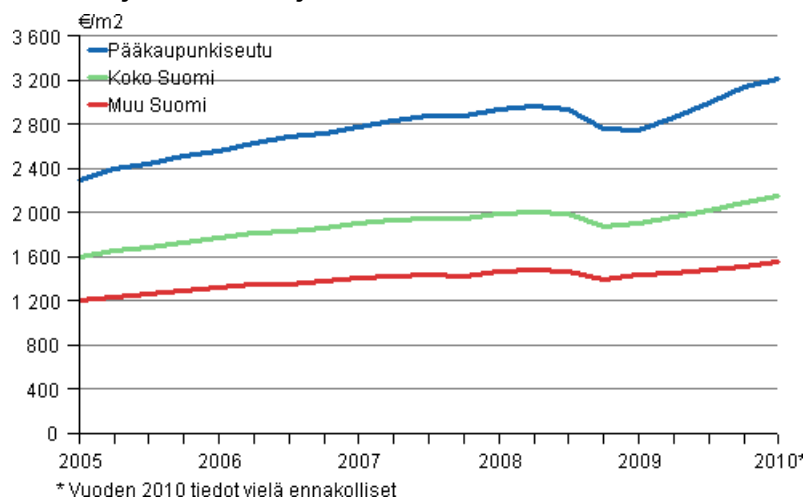
Suuralue	Vuosi	Kauppasumma	Kauppojen lukumäärä	Pinta-ala
Etelä-Suomi	2008	5760	39882	63.6
	2009	6124	41163	64.0
Länsi-Suomi	2008	1657	16055	63.7
	2009	1747	16261	64.2
Itä-Suomi	2008	618	7084	60.9
	2009	645	7148	61.1
Pohjois-Suomi	2008	593	6408	63.6
	2009	619	6429	63.3

8. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euro) ja kauppojen lukumäärät maakunnittain 2008-2009

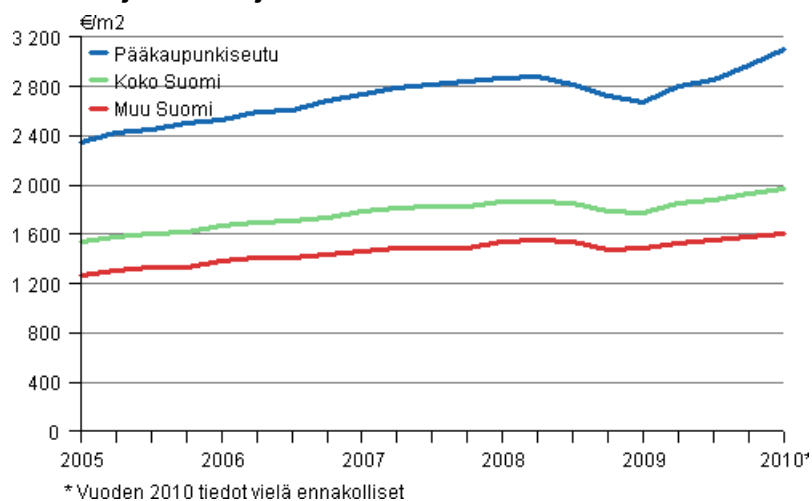
Maakunta	Vuosi	Kauppasumma	Kauppojen lukumäärä	Pinta-ala
Uusimaa	2008	4080	22666	64.7
	2009	4456	24594	65.0
Varsinais-Suomi	2008	716	6776	63.4
	2009	733	6910	63.2
Satakunta	2008	208	2620	62.1
	2009	211	2553	61.4
Kanta-Häme	2008	220	2309	61.9
	2009	225	2225	63.5
Pirkanmaan	2008	867	7149	64.3
	2009	919	7459	65.1
Päijät-Häme	2008	299	3184	61.9
	2009	299	3048	62.8
Kymenlaakso	2008	194	2578	60.1
	2009	174	2156	60.8
Etelä-Karjala	2008	147	1600	59.8
	2009	131	1458	58.7
Etelä-Savo	2008	153	1817	60.9
	2009	146	1734	60.2
Pohjois-Savo	2008	261	2792	61.9
	2009	297	3015	62.1
Pohjois-Karjala	2008	145	1684	59.4
	2009	141	1620	59.6
Keski-Suomi	2008	290	3107	62.3
	2009	316	3131	63.1
Etelä-Pohjanmaa	2008	118	1390	63.4
	2009	144	1519	64.5
Pohjanmaa	2008	174	1789	66.1
	2009	158	1599	66.9
Keski-Pohjanmaa	2008	52	609	65.3
	2009	49	556	64.7
Pohjois-Pohjanmaa	2008	397	4063	64.1
	2009	434	4281	64.3
Kainuu	2008	59	791	61.0
	2009	61	779	62.6
Lappi	2008	144	1736	61.9
	2009	136	1592	60.0
Itä-Uusimaa	2008	104	769	65.9
	2009	107	772	66.8

Kuviot

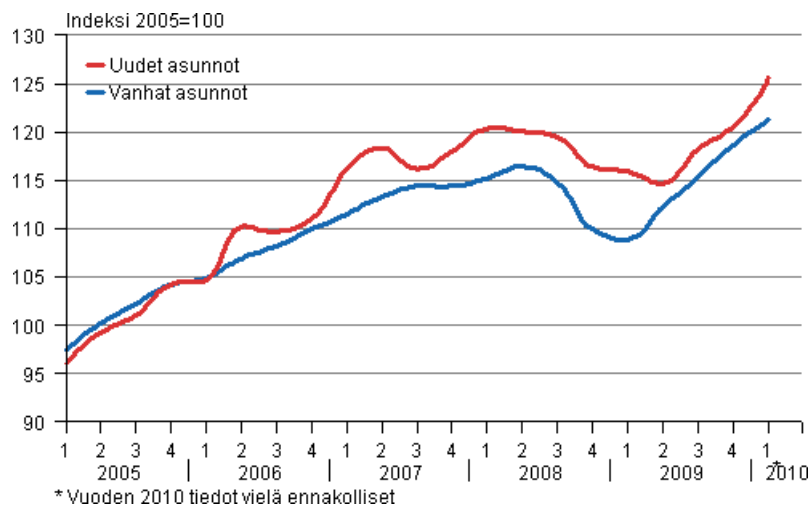
1. Vanhojen kerrostalojen keskineliöhinnat vuodesta 2005



2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat vuodesta 2005



3. Vanhojen ja uusien asuntojen hintakehitys vuodesta 2005



Laatuseloste: Asuntojen hinnat

1. Tilastotietojen relevanssi

1.1 Tietosisältö ja käyttötarkoitus

Asuntojen hintojen neljännesvuositilasto kuvaa vanhojen ja uusien osakehuoneistojen velattomia neliöhintoja ja niiden muutoksia neljännesvuosi- ja vuositasolla. Tilasto sisältää alueen - vanhojen asuntojen osalta myös osa-alueen - talotyypin ja huoneluvun mukaan luokiteltuja tietoja tarkasteluneljännekseltä sekä pidemmältä aikaväliltä. Tilaston tarkoituksena on tajota tietoa asuntomarkkinoiden kehityksestä kaikille asuntomarkkinoita seuraaville tahoille.

1.2 Tilaston käsitteet, luokitukset ja aineistot

Aineistot ja tiedonantajat:

Vanhat asunnot: hintatilaston tietojen perustana ovat Verohallituksen varainsiirtoverolaskelmia varten keräämät hintatiedot. Lisäksi tilastossa käytetään Verohallituksen kiinteistörekisteriä sekä Väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistorekisteriin perustuvaa Tilastokeskuksen asuntokanta-aineistoa.

Uudet asunnot: hintatilaston tietojen perustana ovat suurimpien kiinteistövälittäjien ja rakennuttajien tekemien uusien asuntojen kauppapiedot, jotka Tilastokeskus saa yksityisen hintapalveluseurannan kautta.

Käsitteet:

Asunto: Asunnolla eli asuinhuoneistolla tarkoitetaan keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta.

Asunnon neliöhinta: Tilastossa käytetään velatonta hintaa, eli velkaosuus sisältyy hintaan. Julkaistava hintakäsite on neliöhinta (€/m²).

Asunnon pinta-ala: Asunnon pinta-ala (m²) lasketaan sitä rajoittavien seinien sisäpinnoista. Asunnon pinta-alaan lasketaan myös aputilojen (kodinhoitotilan, vaatehuoneen tms.), kylpyhuoneen, askarteluhuoneen, takahuoneen, huoneistokohtaisen saunan, pesu- ja pukuhuoneen pinta-ala sekä työtiloina käytetyt huoneet, jos niissä ei työskentele palkattuja työntekijöitä. Asunnon pinta-alaan ei lasketa mukaan autotallia, kellaria, kalustamattomassa pohjakerroksessa olevaa saunatilaa, kylmää varastotilaa, parveketta, kuistia, vilpolaa, tuulikaappia eikä ullakon muita kuin asuintiloja.

Ensiasunto: Ensiasuntokaupoiksi luetaan ne kaupat, jotka ovat oikeutettuja ensiasunnon varainsiirtoverovapautukseen (www.vero.fi).

Vanha/uusi asunto: Vanhalla asunnolla tarkoitetaan asuntoa, joka ei ole valmistunut tarkasteluvuonna tai sitä edeltävänä vuonna. Uudella asunnolla tarkoitetaan vastaavasti tilastovuonna tai sitä edeltävänä valmistunutta asuntoa, joka myydään ensimmäistä kertaa.

Talotyyppi: Tilaston tiedot luokitellaan talotyyppin mukaan kerrostaloihin ja rivitaloihin. Rivitalotietoihin sisältyvät osakeasuntomuotoiset pientalot.

Rahoitustyyppi: Tilastossa käytettävään vapaarahoitteisten asuntojen luokkaan eivät kuulu ARAVA- ja HITAS-asunnot.

Huoneluku: Huone on ikkunallinen tila, jonka lattia-pinta-ala on vähintään 7 m² ja keskikorkeus vähintään 2 metriä. Eteistä, vilpolaa, makuualkovia tai muuta vas-taavaa ei katsota huoneeksi. Huonelukuun ei sisälly keittiötä. Huonelukuluokkaan 3+ kuuluvat asunnot, joissa on vähintään kolme huonetta.

(Nimellis)hintaindeksi: Kertoo hintojen muutoksen kyseisen indeksin perusajankohtaan (vanhat asunnot 2005, 2000, 1983 tai 1970 ja uudet asunnot 2005) verrattuna.

Reaalihintaindeksi: Kertoo reaalisen hintojen muutoksen indeksin perusajankohtaan (vanhat asunnot 2005, 2000, 1983 tai 1970 ja uudet asunnot 2005) verrattuna. Reaalihintaindeksi saadaan jakamalla

nimellishintaindeksin pisteluku vastaavan ajankohdan ja vastaavan perusvuoden kuluttajahintaindeksin pisteluvulla.

Jakaumatunnusluvut:

Q1 (alakvartiili) = 25 % neliöhinnosta ovat pienempiä tai yhtä suuria kuin alakvartiili.

Med (mediaani) = Keskimäinen neliöhinta, kun neliöhinnat on järjestetty suuruusjärjestykseen.

Q3 (yläkvartiili) = 75 % neliöhinnosta ovat pienempiä tai yhtä suuria kuin yläkvartiili.

Luokitukset:

Aluejako, vanhat asunnot: Tilastossa käytetään erilaisia yhdistelmäalueita kuten pääkaupunkiseutu, kehyskunnat, maakunnat ja kaupunkien osa-alueet. Pääkaupunkiseutuun kuuluvat Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen, joka kuuluu tilastoissa Espooseen. Kehyskunnat käsittävät Hyvinkään, Järvenpään, Keravan, Kirkkonummen, Nurmijärven, Riihimäen, Sipoon, Tuusulan ja Vihdin. Maakuntaluokitus on valtioneuvoston päätöksen (26.2.1998) mukainen. Kaupunkien osa-alueuokitukset perustuvat hintatason ja sijainnin mukaiseen postinumeroluokitteluun. Tarkka aluejakoluokitus löytyy Tilastokeskuksen internetsivuilta.

Aluejako, uudet asunnot: Alhaisesta kauppohenkilöstön lukumäärästä johtuen uusien asuntojen tilastoinnissa käytetty aluejako on karkeampi kuin vanhojen asuntojen tilastoinnissa käytetty aluejako. Uusien asuntojen hintatilaston luokittelussa on huomioitu myös kuluttajahintaindeksin käyttötarpeet ja, siksi alueluokitus on tehty suuraluejakoa käyttäen. Alueluokat ovat (1) koko Suomi, (2) pääkaupunkiseutu (vastaava kuten vanhojen asuntojen kohdalla, (koko Suomi pois lukien pääkaupunkiseutu), (4) muu Uusimaa (pois lukien pääkaupunkiseutu) ja Itä-Uusimaa sekä suuralueet: (5) Etelä-Suomi, (6) Länsi-Suomi, (7) Itä-Suomi ja (8) Pohjois-Suomi.

2. Tilastotutkimuksen menetelmäkuvaus

Asuntojen hinnat 2005=100 indeksiin laskentamenetelmä yhdistää klassisen aineiston luokitteluun perustuvan metodin ja regressioanalyysin (ns. hedoninen menetelmä). Hintaindeksillä pyritään toteutuneiden kauppahintojen perusteella vastaamaan mahdollisimman hyvin kysymykseen, paljonko enemmän/vähemmän tyyppillinen osakehuoneisto maksaa nyt kuin aikaisemmin. Tässä kysymyksen asettelussa keskihintojen muutosten seuranta ei ole välttämättä tyydyttävä ratkaisu, koska keskihinnat muuttuvat myös sen vuoksi, että eri ajankohtina myytyjen asuntojen koostumus ei ole sama. Esimerkiksi eri huoneistotyyppien osuus voi vaihdella neljänneksestä toiseen. Menetelmällä pyritään entistä paremmin erottamaan aito hintakehitys asuntojen ominaisuuksista johtuvista hinnanmuutoksista eri ajankohtina..

Koska sijainti, talotyyppi ja huonelukumäärä ovat tärkeimmät asunnon hintaan vaikuttavat tekijät, myytyjen asuntojen koostumusta vakioidaan ensin näiden suhteen luokittelemalla. Alueluokitus on muodostettu niin, että se olisi toisaalta maantieteellisesti mielekäs ja toisaalta asuntojen hintatason kannalta mahdollisimman homogeeninen. Suurimmat kaupungit on jaettu useampaan osa-alueeseen. Toisaalta pienimmät kunnat, joissa tehdään vain vähän osakehuoneistokauppoja on yhdistetty. Alueen sisällä osakehuoneistot on jaettu talotyyppin mukaan kahteen luokkaan: kerrostaloasunnot sekä rivi- ja pientalot. Kerrostalot on edelleen ryhmitelty huoneluvun mukaan yksiöiksi, kaksioiksi ja vähintään kolmen huoneen asunnoiksi. Rivitalot on jaettu huoneluvun mukaan kahteen luokkaan – alle 3 huonetta ja vähintään 3 huonetta.

Käytetty luokitus ei välttämättä homogenisoi aineistoa riittävästi, koska esimerkiksi luokan sisällä huoneistot eroavat mm. mikroijainnin, pinta-alan, valmistusvuoden yms. suhteen. Käytettävässä aineistossa on tietoja asunnon sijainnista postinumeroluokituksen, iästä ja pinta-alasta. Regressiomallin avulla näillä tiedoilla voidaan korjata vertailuperiodin luokkakeskiahinta niin, että tämä ns. laatu- ja vertailuperiodilla relevanttien muuttujien suhteen. Määritellään seuraava regressiomalli:

Keskimääräisten neliöhintojen regressiomalli

$$(1) \ln(p_{ij}) = \beta_0 + \sum_{i=1}^{L_1} \beta_i A_{ij1} + \gamma_1(\text{pinta_al } a_{ij}) + \gamma_2 \sqrt{(\text{pinta_al } a_{ij})} + \delta_1(2005\text{-valm.vuosi})_{ij} + \delta_2 \sqrt{(2005\text{-valm.vuosi})_{ij}} + \sum_{k=1}^3 \omega_k \text{huone}_{ijk} + \eta_1 RT_{ij} + \eta_2 (RT)_{ij} * (\text{huone3})_{ij} + \varepsilon_{ij}$$

Mallin notaatio on standardi

$\ln(p_{ij})$

on alueen j asunnon i logaritminen neliöhinta asuinpinta-alaneliötä kohti.

Muuttujat

A_j

ovat mikro-alueindikaattoreita (postinumeroalueita suurten kaupunkien osalta ja kuntaindikaattoreita yhdistelmäalueilla). Huone-nimiset muuttujat ovat huonelukuindikaattoreita, RT on indikaattori rivitaloasunnoille ja $(RT) * (\text{huone3})$ on interaktiotermin rivitaloille, joissa on vähintään 3 huonetta.

Mallit on estimoitu pienimmän neliösumman menetelmällä (OLS) eri alueille, eikä luokittain, koska jälkimmäinen vaihtoehto ei ollut vapausasteongelmien vuoksi mahdollinen. Funktiomuoto on standardi puolilogaritminen funktio ja mallissa on asuinpinta-alan sekä valmistumisvuoden neliöjuuret, koska oletettavasti valmistumisvuoden ja pinta-alan vaikutus hintaan on epälineaarinen. Huoneluokka -indikaattorit ovat tietenkin korreloituneita pinta-alan kanssa, mutta niitä on pidetty mukana teknisistä syistä. Ne varmistavat yhdessä RT-indikaattorin ja $(RT) * (\text{huone3})$ -interaktiotermin kanssa, että jäännöstermien summa jokaisessa indeksilaskentaluokassa on perusperiodilla (vuosi 2005) nolla

Merkitään mallin parametrien

$b_0, b_1, \dots, b_{L_1}, g_1, g_2, d_1, d_2, n_1, n_2, n_3, h_1, h_2$

estimaatteja indeksiluokassa i vektorilla

Mallin parametrivektori luokassa i

b_0^i

sekä ominaisuuksien (valmistumisvuosi, koko, postinumeroalueindikaattori) keskiarvoja perus- ja vastaavasti vertailuajankohdalla vektoreilla

Perusajankohdan hinnan keskiarvovektori

\bar{x}_0^i

Vertailuajankohdan hinnan keskiarvovektori

\bar{x}_1^i

Tällöin kunkin indeksiluokan i sisällä laatukorjaus koon, valmistumisvuoden ja postinumeroaluetason sijainnin mukaan voidaan esittää muodossa:

Indeksiluokan i laatukorjaus

$$b_0^i(\bar{x}_0^i - \bar{x}_1^i)$$

Laatukorjaus toimii seuraavasti: Jos esimerkiksi tilastointineljänneksellä luokassa i asunnot ovat keskimäärin vanhempia kuin perusajankohdalla, indeksiä täytyy korjata ylöspäin, koska muuten asuntojen korkeammasta iästä johtuva matalampi hinta tulkittaisiin väärin hintojen laskuna. Korjauksen suuruus määräytyy regressiomallien valmistumisvuosikertoimista sekä perus- ja vertailuajankohdan myytyjen asuntojen keskimääräisen valmistumisvuoden erosta.

Koko maan pisteluku saadaan aggregoimalla indeksiluokakohtaiset hinnan muutokset ja laatukorjaukset ns. log-Laspeyres indeksikaavalla

Log-Laspeyres indeksikaava

$$(2) \quad \log La_0^1 = \exp\left(\sum_{i=1}^N w_0^i \ln\left(\frac{\bar{P}_1^i}{\bar{P}_0^i}\right)\right) \exp\left(\sum_{j=1}^N w_0^j b_0^j (\bar{x}_0^j - \bar{x}_1^j)\right)$$

Kaavassa (2) on N indeksiluokkien lukumäärä,

Luokan i geometrisen keskihinnan muutos

$$\frac{\bar{P}_1^i}{\bar{P}_0^i}$$

ja

Luokan i paino

$$w_0^i$$

Yksittäisten havaintojen neliöhinnosta saadaan ao. kaavalla

Geometriset keskihinnat

$$(3) \quad \bar{P}_j^i = \sqrt[N_{ij}]{\prod_{k=1}^{N_{ij}} P_{jk}^i}$$

Painot ovat vuoden 2005 vanhan osakehuoneistokannan arvo-osuuksia:

Painojen laskenta

$$(4) \quad w_0^i = \frac{(\overline{ala}_0^i * n_0^i) * \bar{P}_0^i}{\sum_{i=1}^N (\overline{ala}_0^i * n_0^i) * \bar{P}_0^i}$$

, missä

Asuntojen keskimääräinen pinta-ala luokassa i vuonna 2005

$$\overline{ala}_0^i$$

ja

Asuntojen lukumäärä luokassa i

n_0^i

sekä

Luokan keskihinta vuonna 2005

\bar{p}_0^i

3. Tietojen oikeellisuus ja tarkkuus

3.1. Tilaston luotettavuus

Vanhojen asuntojen hintatilasto perustuu Verohallituksen varainsiirtoveroaineistoon, joka sisältää kaikkien osakeasuntomuotoisten asuntojen kaupat. Kaikki neljänneksellä tehdyt vanhat osakehuoneistokaupat eivät tule tilastoon, sillä ostajalla on kaksi kuukautta aikaa maksaa varainsiirtovero. Monet henkilöt kuitenkin maksavat varainsiirtoveron nopeammin ja kiinteistönvälittäjien välittämässä kaupoissa vero maksetaan kaupantekohetkellä.

Tilaston ilmestyessä siinä on mukana tuoreimman tilastoneljänneksen osalta noin 2/3 kaikista kaupoista. Loput tiedoista Tilastokeskus saa myöhemmin sitä mukaa kuin ne kertyvät Verohallituksessa. Neljännesvuositietoja päivitetään takautuvasti siten, että vuoden lopulliset tiedot julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkaisussa.

Tilaston tulokset antavat suhteellisen luotettavan kuvan alueen asunto-osakemarkkinoista. On kuitenkin huomioitava tilastossa mukana olevien kauppojen lukumäärä. Jos kauppoja on tehty vähän, niin muutama poikkeava tapaus alueella voi vaikuttaa merkittävästi keskihintaan.

Uusien asuntojen hintatilasto perustuu suurimmilta kiinteistönvälittäjiltä ja rakennuttajilta saatuun aineistoon ja tiedot ovat lopullisia ensimmäisellä julkistamiskerralla.

3.2. Tilaston tarkkuus

Tilastoon ei hyväksytä tapauksia, joissa kauppahinta- tai pinta-alatieto puuttuu tai hinta on poikkeuksellisen alhainen tai korkea esim. sukulaiskaupan tai tallennusvirheen vuoksi. Alueittain määritellyt neliöhinnan hyväksytyt vaihteluvälit olivat vuosien 2008 ja 2009 tilastoissa seuraavat: Pääkaupunkiseutu: 1200–9000 €/m². Tampere, Turku, Jyväskylä, Kuopio, Oulu, Vaasa, pääkaupunkiseudun kehyskunnat: 800–6000 €/m². Muut alueet: 500–5000 €/m².

Asuntojen hintaindeksille on estimoitu 95 %:n luottamusväli ns. bootstrap –menetelmällä. Koko maan tasolla indeksin muutosprosentin luottamusväli on ±0,7 %, pääkaupunkiseudulla ± 1,4 % ja muualla maassa ± 0,8.

3.3. Tilaston tunnuslukujen käyttäminen

Koska hintaindeksissä on otettu huomioon eri ajankohtien myytyjen asuntojen valmistumisvuoden, pinta-alan ja tarkemmin määritellyn asuntojen sijainnin jakaumassa tapahtuneet muutokset ja niiden hintavaikutus, tilaston keskihinnat muuttuvat eri tavoin kuin hintaindeksi. Näin on menetelty, koska eri tilanteissa hintaindeksi ja neliöhinnat ovat kukin käyttökelpoisia mittareita.

Hintaindeksillä pyritään vastaamaan mahdollisimman hyvin kysymykseen, paljonko enemmän/vähemmän keskiverto vanha osakehuoneisto maksaa nyt kuin aikaisemmin. *Keskihinta* taas kertoo, mikä on ollut vallitseva hintataso kaupan kohteena olevissa asunnoissa ottamatta kantaa siihen, olivatko ne vanhempia, uudempia, isompia vai pienempiä kuin aikaisemmin myydyt.

4. Tietojen ajantasaisuus ja oikea-aikaisuus

4.1. Tilaston ilmestymistiheys ja mittausjakso

Asuntojen neljännesvuositilasto laaditaan neljännesvuosittain, ja se julkaistaan kuukauden kuluttua ko. neljänneksen päättymisestä.

4.2. Tilaston ennakkollisuus

Tilaston ilmestyessä siinä on mukana tuoreimman tilaston neljänneksen osalta noin 2/3 kaikista kaupoista. Loput tiedoista Tilastokeskus saa myöhemmin sitä mukaa kuin ne kertyvät Verohallituksessa.

Neljännesvuosittaisia tietoja päivitetään takautuvasti kunkin neljännesvuosijulkaisun yhteydessä siten, että lopulliset tiedot vuoden t osalta julkaistaan seuraavan vuoden (t+1) ensimmäisen vuosineljänneksen julkaisussa.

5. Tietojen saatavuus ja läpinäkyvyys/selkeys

Asuntojen neljännesvuositilaston julkaisupäivänä julkaistaan Tilastokeskuksen internetsivuilla tilastoon perustuva tuorein tilasto –tiedote. Lisäksi asuntojen hinnoista löytyy tietoa Tilastokeskuksen internetsivuilta ja tietokantapalvelusta,.

Keskeiset metatiedot on selvitetty tässä dokumentissa, joka on sisällytetty asuntojen neljännesvuosijulkaisuun. Dokumentti on saatavilla myös Tilastokeskuksen verkkosivuilta.

Tämä tilasto kattaa vain asunto-osakeyhtiömuotoiset asuntokaupat. Etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella tehdään myös paljon kauppaa kiinteistöillä, jotka eivät ole mukana tässä tilastossa. Kiinteistöjen kuntakohtaisia kauppahintatietoja saa Maanmittaushallituksesta (puh. 040 801 1204)

6. Tilastojen vertailukelpoisuus

6.1. Vertailtavuus muihin aineistoihin

Muiden tiedontuottajien tuloksiin verrattessa on hyvä tarkistaa tuloksien perustana oleva tietolähde. Tilastokeskuksen tiedot perustuvat Verohallituksen totaalia-aineistoon, ja näin ollen aineisto on täysin kattava tehtyjen kauppojen suhteen.

6.2. Vertailtavuus historiatietoihin

Asuntojen hinnoista on saatavilla nykyisen neljännesvuositilaston mukaisella luokituksella Verohallituksen varainsiirtoveroaineistoon perustuvaa tietoa vuodesta 1987 lähtien. Tätä vanhempaa tietoa on olemassa vuodesta 1970 lähtien. Vuosien 1970-1986 tiedot perustuvat kiinteistönvälittäjien aineistoihin, ja luokitus on selvästi suppeampi kuin vuodesta 1987 alkavissa tiedoissa. Uusien asuntojen osalta aikasarjat on laskettu vuodesta 2002 lähtien.

7. Selkeys ja eheys/yhtenäisyys

Tilastokeskus julkaisee osakeasuntojen hintojen tilaston lisäksi kiinteistöjen hintojen neljännesvuosittaisia tietoja. Tilastokeskuksen tilastojen lisäksi asuntojen hinnoista ja asuntojen hintakehityksestä julkaisevat tietoa mm. kiinteistönvälittäjät, luottolaitokset ja pankit. Tilastojen eroista tarkemmin kohdassa 6.1.

Lisätietoja

Petri Kettunen (09) 1734 3558

Paula Paavilainen (09) 1734 3397

Vastaava tilastojohtaja:

Kari Molnar

asuminen@tilastokeskus.fi

www.tilastokeskus.fi

Asiakaspalaute: www.tilastokeskus.fi/palaute