

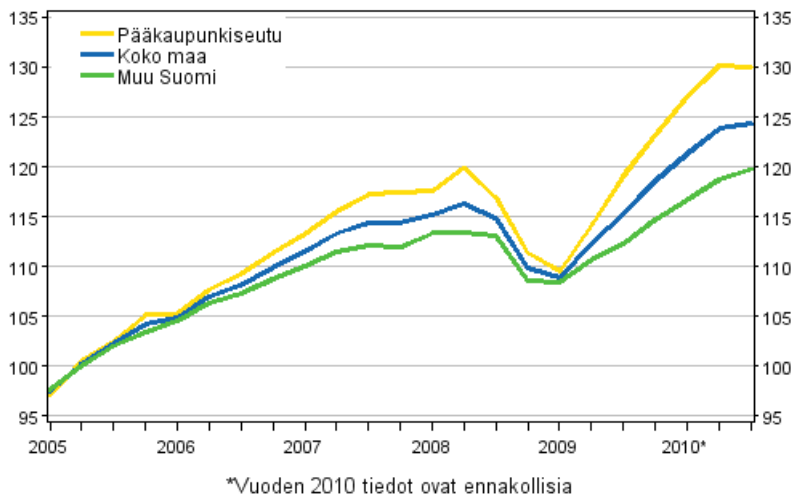
Asuntojen hinnat

2010, 3. vuosineljännes

Vanhojen asuntojen hintojen nousu hidastui heinä–syyskuussa

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 0,4 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,2 prosenttia, kun taas muualla maassa hinnat nousivat 0,9 prosenttia. Edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat nousivat koko maassa 7,8 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla nousua oli 9,2 prosenttia ja muualla maassa 6,7 prosenttia.

Asuntojen hintojen kehitys, indeksi 2005=100



Vuoden 2010 kolmannella neljänneksellä vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 117 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 224 euroa ja muualla maassa 1 617 euroa.

Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 4,9 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,9 prosenttia ja muualla Suomessa 5,5 prosenttia. Edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien asuntojen hinnat nousivat koko maassa 11,2 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 13,4 prosenttia ja muualla Suomessa 10,1 prosenttia. Uusien asuntojen keskineliöhinta oli koko maassa 3 068 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 185 euroa ja muualla maassa 2 666 euroa.

Sisällys

1. Kerrostalojen hinnat heinä–syyskuussa.....	3
2. Rivitalojen hinnat heinä–syyskuussa.....	4
3. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset.....	5

Taulukot

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat hinnat, 3. neljännes 2010	6
Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloyksidiöiden velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2010	7
Liitetaulukko 3. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2010.....	8
Liitetaulukko 4. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2010	8
Liitetaulukko 5. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2010	9

Kuviot

Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset.....	3
Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset.....	4
Kuvio 3. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset.....	5

Liitekuviot

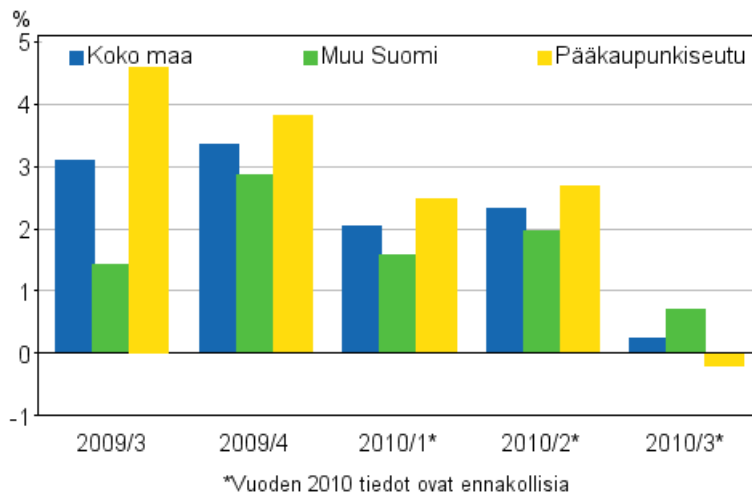
Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat.....	10
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat	10
Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2005=100.....	10
Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 3. neljännes 2010.....	11
Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi 1970=100.....	11

Laatuseloste: Asuntojen hinnat.....	12
-------------------------------------	----

1. Kerrostalojen hinnat heinä–syyskuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat vuoden 2010 kolmannella neljänneksellä koko maassa keskimäärin 0,2 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,2 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat 0,7 prosenttia. Viime vuoden vastaavaan neljännekseen nähden hinnat nousivat koko maassa 8,2 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 9,0 prosenttia ja muualla maassa 7,3 prosenttia.

Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset



Huoneistotyyteittäin tarkasteltuna yksiöiden hinnat nousivat eniten edellisestä neljänneksestä, pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,7 prosenttia ja muualla maassa hinnat nousivat 1,6 prosenttia. Saman ajanjakson aikana kaksioiden hinnat pääkaupunkiseudulla pysyivät lähes ennallaan ja muualla maassa hinnat nousivat 0,5 prosenttia. Vastaavasti kolme huonetta ja sitä suurempien asuntojen hinnat laskivat pääkaupunkiseudulla 0,7 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat 0,7 prosenttia.

Vuoden 2010 kolmannella neljänneksellä vanhan kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 196 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 273 euroa ja muualla Suomessa 1 599 euroa. Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta asuntojen hintatilastosta, joka perustuu verohallinnon aineistoon. Ennakkotiedot sisältävät noin kaksi kolmasosaa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista.

Uusien kerrostaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 6,1 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 6,3 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat nousivat 6,0 prosenttia. Eniten hinnat nousivat Pohjois-Suomessa, 14,7 prosenttia. Itä-Suomessa hinnat laskivat 8,7 prosenttia. Viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien kerrostalojen hinnat nousivat koko maassa 14,5 prosenttia, pääkaupunkiseudulla nousua oli 16,7 prosenttia ja muualla Suomessa 13,0 prosenttia.

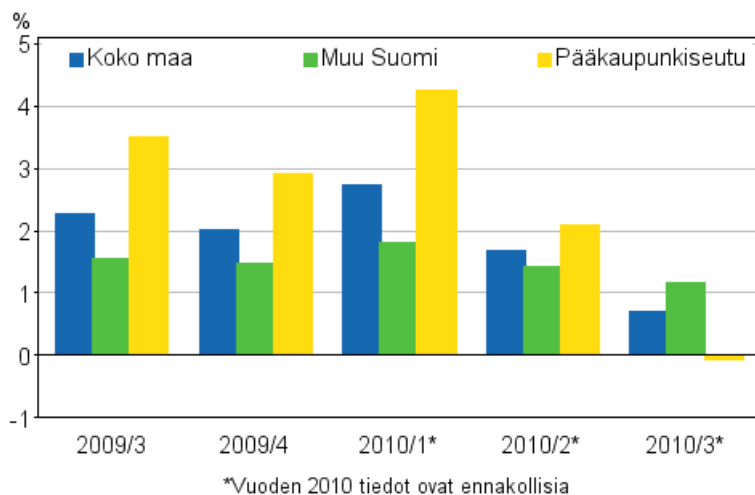
Vuoden 2010 kolmannella neljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 3 378 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 548 euroa ja muualla Suomessa 2 834 euroa. Tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistövälittäjien kauppahintatietoihin.

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

2. Rivitalojen hinnat heinä–syyskuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitalojen hinnat nousivat edellisestä neljänneksestä keskimäärin 0,7 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat pysyivät lähes ennallaan, kun taas muualla maassa hinnat nousivat 1,2 prosenttia. Viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna vanhojen rivitalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 7,3 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 9,5 prosenttia ja muualla Suomessa 6,0 prosenttia.

Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset



Vanhan rivitalon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 009 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 128 euroa ja muualla Suomessa 1 638 euroa. Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta asuntojen hintatilastosta, joka perustuu verohallinnon aineistoon. Ennakkotiedot sisältävät noin kaksi kolmasosaa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista.

Uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa 3,1 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 1,7 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat 4,9 prosenttia. Eniten hinnat nousivat Itä-Suomessa, 14,6 prosenttia ja vähiten Pohjois-Suomessa, 0,2 prosenttia. Viime vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 6,2 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 5,3 prosenttia ja muualla Suomessa 6,5 prosenttia. Eniten hinnat nousivat pääkaupunkiseudun ulkopuolisella Uudellamaalla ja Itä-Uudellamaalla, 9,8 prosentilla ja vähiten Itä-Suomessa, 1,2 prosentilla.

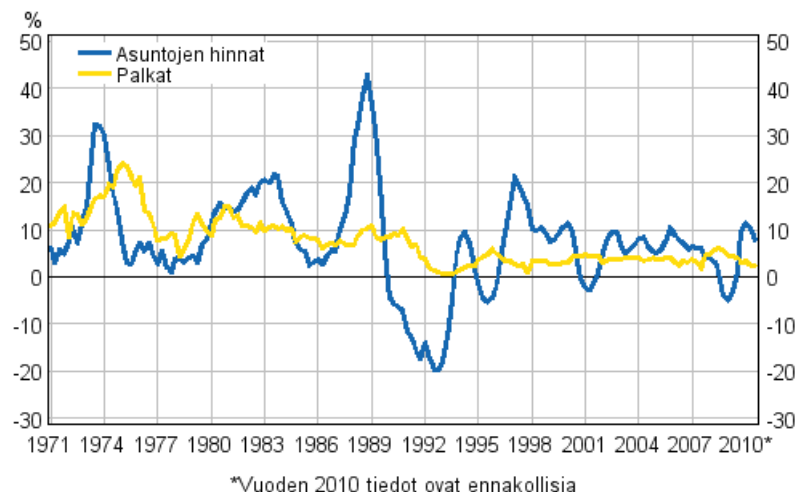
Uuden rivitaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 663 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 418 euroa ja muualla Suomessa 2 480 euroa. Tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistövälittäjien kauppahintatietoihin.

3. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset

Asuntojen hintakehitys on vajaan 40 vuoden aikana vaihdellut suuresti. Asuntomarkkinoiden ylikuumenemisen aikaan vuoden 1988 viimeisellä neljänneksellä hinnat nousivat yli 40 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Vastaavasti 1990-luvun alkupuolen lamakauden aikana asuntojen hinnat laskivat jopa 20 prosenttia edellisvuodesta. Vuodesta 1996 lähtien asuntojen hinnat ovat nousseet vuoden 2008 puoliväliin saakka, poikkeuksena vuosi 2001. Kansainvälisen finanssikriisin puhkeaminen syksyllä 2008 hiljensi asuntomarkkinat ja hinnat laskivat vuoden 2008 kolmannelta neljänneksestä vuoden 2009 ensimmäiseen neljännekseen asti. Vuoden 2009 puolivälistä lähtien asuntojen hinnat ovat taas jatkaneet nousuaan.

Palkkojen muutokset ovat olleet samalla ajanjaksolla maltillisempia kuin muutokset asuntomarkkinoilla lukuun ottamatta 1970-luvun puoliväliä, jolloin suuren inflaation aiheuttama ansiotason nousu oli yli 20 prosenttia vuodessa. Palkat ovat 2000-luvulla nousseet vuosittain keskimäärin 4 prosenttia. Asuntojen hintojen keskimääräinen vuosinousu on prosenttiyksikön nopeampaa, mikä on heikentänyt palkkojen ostovoimakykyä asuntomarkkinoilla.

Kuvio 3. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset



Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat hinnat, 3. neljännes 2010

Alue	Keskihinta, euroa/m ²	Indeksi 2005=100, 3.nelj. ¹⁾	Indeksin neljännes- muutos, % ²⁾	Indeksin vuosimuutos, %	Reaalihinta- indeksi 2005=100, 3.nelj. ³⁾	Reaali- indeksin neljännes- muutos, %	Reaali- indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 117	124,3	0,4	7,8	113,5	0,4	6,5
Pääkaupunkiseutu	3 224	129,9	-0,2	9,2	118,6	-0,2	7,9
Muu Suomi	1 617	119,8	0,9	6,7	109,3	0,9	5,4
Uusimaa	2 986	128,3	0,1	8,9	117,1	0,1	7,6
Itä-Uusimaa	2 007	119,3	-1,6	7,5	108,8	-1,6	6,2
Varsinais-Suomi	1 652	121,7	2,7	7,4	111,1	2,7	6,1
Satakunta	1 294	118,6	3,0	9,8	108,3	3,0	8,5
Kanta-Häme	1 561	119,1	0,8	5,9	108,7	0,8	4,6
Pirkanmaa	1 941	122,5	1,2	8,0	111,8	1,1	6,7
Päijät-Häme	1 505	122,5	2,6	9,9	111,8	2,5	8,6
Kymenlaakso	1 324	121,9	1,9	3,2	111,3	1,9	2,0
Etelä-Karjala	1 457	112,1	0,3	1,0	102,3	0,3	-0,2
Etelä-Savo	1 349	126,7	0,3	5,5	115,7	0,3	4,2
Pohjois-Savo	1 535	115,4	-3,4	4,1	105,3	-3,4	2,9
Pohjois-Karjala	1 397	118,3	-4,3	5,0	108,0	-4,4	3,7
Keski-Suomi	1 550	120,5	0,0	5,9	110,0	0,0	4,7
Etelä-Pohjanmaa	1 361	120,9	5,4	8,6	110,3	5,4	7,3
Pohjanmaa	1 551	127,4	3,6	6,2	116,3	3,5	5,0
Keski-Pohjanmaa	1 351	127,6	-8,1	1,1	116,5	-8,2	-0,1
Pohjois-Pohjanmaa	1 515	109,3	-0,4	6,1	99,8	-0,4	4,8
Kainuu	1 353	122,5	2,1	12,5	111,8	2,0	11,1
Lappi	1 329	120,3	-1,9	3,6	109,8	-1,9	2,4
Helsinki ⁴⁾	3 516	132,3	-0,7	8,9	120,8	-0,7	7,6
Helsinki-1	5 296	140,5	-1,2	11,7	128,2	-1,3	10,3
Helsinki-2	3 850	134,8	-0,5	8,6	123,0	-0,5	7,3
Helsinki-3	2 974	127,5	-0,3	8,1	116,4	-0,4	6,9
Helsinki-4	2 617	124,6	-0,8	7,5	113,8	-0,8	6,2
Espoo-Kauniainen	3 073	128,3	1,0	11,0	117,1	0,9	9,7
Vantaa	2 487	122,5	0,2	7,4	111,8	0,2	6,1
Kehyskunnat ⁵⁾	2 078	118,4	1,9	7,8	108,0	1,8	6,5
Porvoo	2 164	116,3	-1,9	6,0	106,1	-2,0	4,8
Tampere	2 169	122,0	0,3	7,3	111,4	0,3	6,1
Turku	1 821	120,6	4,5	8,1	110,1	4,5	6,9
Pori	1 353	121,5	3,7	12,6	110,9	3,7	11,3
Rauma	1 443	117,1	3,4	8,7	106,8	3,4	7,4
Lappeenranta	1 617	115,9	4,3	3,1	105,7	4,2	1,9
Kotka	1 418	121,1	1,0	1,9	110,5	1,0	0,7
Kouvola	1 241	121,6	2,0	3,7	111,0	1,9	2,5
Lahti	1 611	124,5	1,0	10,6	113,6	0,9	9,3
Hämeenlinna	1 783	122,3	2,6	8,7	111,6	2,5	7,4
Kuopio	1 831	114,8	-4,9	4,6	104,7	-5,0	3,4
Jyväskylä	1 757	121,1	-1,2	6,0	110,5	-1,2	4,8

Alue	Keskihinta, euroa/m ²	Indeksi 2005=100, 3.nelj. ¹⁾	Indeksin neljännes- muutos, % ²⁾	Indeksin vuosimuutos, %	Reaalihinta- indeksi 2005=100, 3.nelj. ³⁾	Reaali- indeksin neljännes- muutos, %	Reaali- indeksin vuosimuutos, %
Vaasa	1 728	131,1	1,8	7,5	119,6	1,7	6,3
Seinäjoki	1 565	115,1	3,3	5,9	105,1	3,2	4,6
Kokkola	1 418	126,9	-9,8	0,2	115,8	-9,8	-1,0
Mikkeli	1 649	123,0	2,6	6,1	112,2	2,5	4,9
Joensuu	1 630	120,1	-6,0	5,6	109,6	-6,0	4,4
Oulu	1 675	108,4	-0,8	7,4	98,9	-0,8	6,1
Kajaani	1 413	122,7	1,4	5,4	112,0	1,4	4,1
Rovaniemi	1 571	125,0	-2,8	8,6	114,1	-2,8	7,3

1) Nimellishintaindeksi 2005=100

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

3) Kuluttajahintojen suhteen

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

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

Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloyksien velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2010

Alue	Neliöhinta euroa/m ²	Indeksiluku 2005=100	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Espoo-Kauniainen	3 376	140,6	3,5	5,2
Helsinki ¹⁾	4 443	145,4	3,0	11,3
Helsinki 1	5 626	144,1	2,7	14,9
Helsinki 2	4 384	145,2	2,1	8,3
Helsinki 3	3 625	149,1	7,1	16,6
Helsinki 4	3 356	147,3	5,3	14,3
Vantaa	2 842	137,0	-0,8	6,9
Jyväskylä	2 093	125,6	3,5	2,8
Kuopio	2 181	122,5	2,3	8,3
Lahti	1 774	129,6	8,2	3,7
Oulu	1 895	109,7	-0,0	6,8
Tampere	2 474	133,6	-1,2	8,0
Turku	2 247	124,7	-0,4	8,8
Koko maa	2 780	137,2	2,3	9,3
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 794	127,1	1,6	7,6
Pääkaupunkiseutu (PKS)	4 152	144,3	2,7	10,4

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

Liitetaulukko 3. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2010

Alue	Neliöhinta euroa/m ²	Indeksiluku 2005=100	Neljännnesmuutos %	Vuosimuutos %
Espoo-Kauniainen	2 926	129,7	-0,2	7,2
Helsinki ¹⁾	3 587	135,0	-0,2	8,8
Helsinki 1	5 283	139,5	-0,6	10,6
Helsinki 2	3 874	135,8	-0,1	9,4
Helsinki 3	2 955	130,1	-0,5	7,0
Helsinki 4	2 574	132,6	0,3	6,8
Vantaa	2 412	133,4	0,4	7,8
Jyväskylä	1 828	125,6	2,9	9,0
Kuopio	1 887	121,2	-2,0	10,4
Lahti	1 498	120,1	-2,8	3,5
Oulu	1 632	105,5	-3,4	5,2
Tampere	2 160	125,0	-0,4	6,2
Turku	1 802	120,4	1,9	3,4
Koko maa	2 140	127,9	0,2	7,2
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 610	122,7	0,5	6,2
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 300	134,2	-0,1	8,5

1) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseen. Tarkka aluejako internetissä tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html

Liitetaulukko 4. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2010

Alue	Neliöhinta euroa/m ²	Indeksiluku 2005=100	Neljännnesmuutos %	Vuosimuutos %
Espoo-Kauniainen	2 783	128,6	1,2	9,8
Helsinki ¹⁾	3 497	133,0	-1,0	9,4
Helsinki 1	5 236	140,0	-2,3	11,5
Helsinki 2	3 771	133,6	-1,4	8,0
Helsinki 3	2 798	128,6	1,3	9,8
Helsinki 4	2 391	126,2	-0,2	9,4
Vantaa	2 111	120,6	-1,9	6,0
Jyväskylä	1 600	121,4	-1,0	5,1
Kuopio	1 794	113,1	-5,9	5,0
Lahti	1 539	127,4	5,0	12,3
Oulu	1 690	112,7	4,5	14,5
Tampere	2 055	120,1	-3,3	5,3
Turku	1 689	120,0	6,5	11,8
Koko maa	2 166	126,2	-0,0	8,6
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 570	120,9	0,7	8,1
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 145	130,9	-0,7	9,1

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

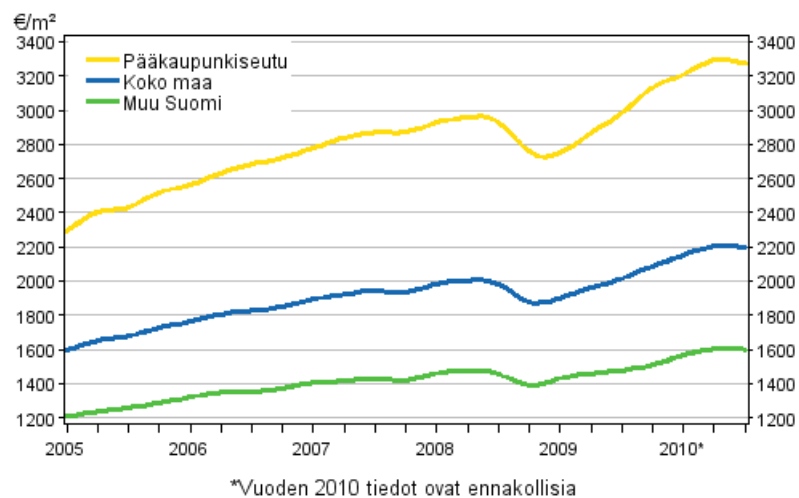
Liitetaulukko 5. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2010

Alue	Neliöhinta euroa/m ²	Indeksiluku 2005=100	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Espoo-Kauniainen	3 257	127,4	1,0	12,6
Helsinki ¹⁾	3 180	122,9	-2,0	6,9
Helsinki 1
Helsinki 2	3 689	130,0	-0,5	9,1
Helsinki 3	3 131	122,2	-2,9	6,1
Helsinki 4	2 859	117,2	-2,5	5,6
Vantaa	2 800	118,5	1,5	8,2
Jyväskylä	1 814	118,2	-3,7	5,3
Kuopio	1 802	111,2	-6,7	-0,4
Lahti	1 911	124,3	-2,2	18,6
Oulu	1 673	106,8	-3,1	3,9
Tampere	2 266	120,3	5,0	10,4
Turku	2 032	121,1	4,8	7,1
Koko maa	2 009	119,8	0,7	7,3
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 638	117,3	1,2	6,0
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 128	123,9	-0,1	9,5

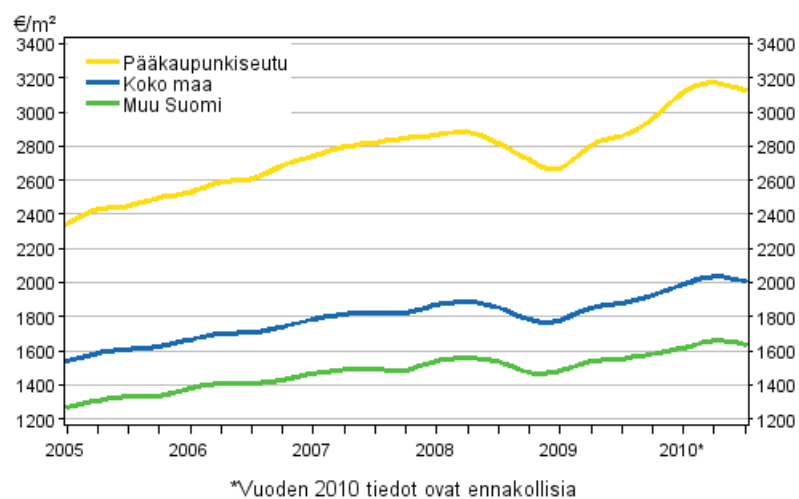
1) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseen. Tarkka aluejako internetissä tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html

Liitekuviot

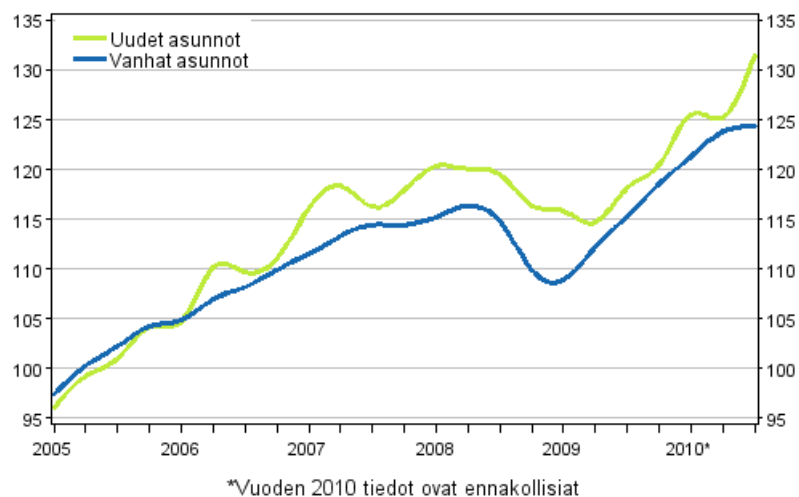
Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat



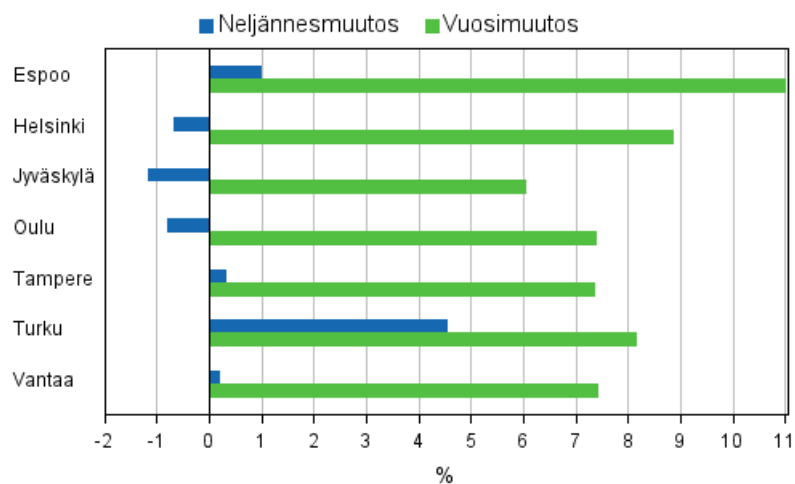
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat



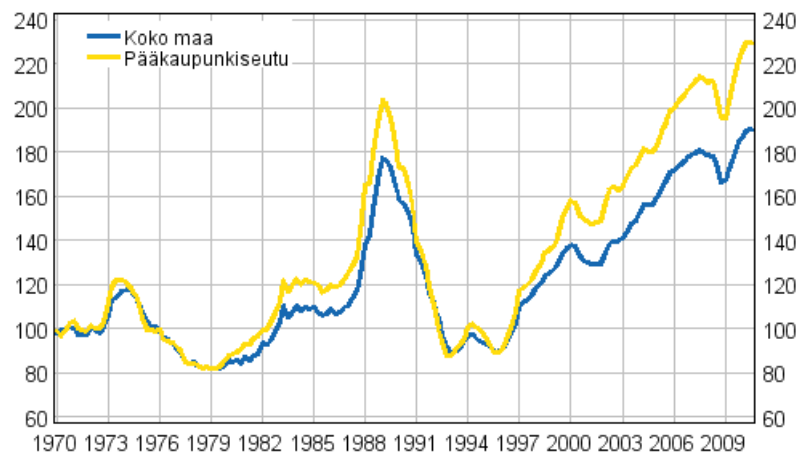
Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2005=100



Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 3. neljännes 2010



Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi 1970=100



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, talotyypin ja huoneluvun mukaan luokiteltuja tietoja tarkasteluneljännekseltä sekä pidemmältä aikaväliltä. Tilaston tarkoituksena on tarjota tietoa asuntomarkkinoiden hintakehityksestä neljännesvuosittain.

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 tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta.

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

Asunnon pinta-ala: Asunnon pinta-ala (m²) lasketaan sitä rajoittavien seinien sisäpinoista. Asunnon pinta-alaan lasketaan myös aputilojen (kodinhoitotilan, vaatehuoneen tms.), kylpyhuoneen, askarteluhuoneen, takahuoneen, huoneistokohtaisen saunan, pesu- ja pukuhuoneen pinta-ala sekä työtiloina käytettyjen huoneiden pinta-alat, 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 lattiapinta-ala on vähintään 7 m² ja keskikorkeus vähintään 2 metriä. Eteistä, vilpolaa, makuualkovia tai muuta vastaavaa 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 alueen nimellishintaindeksin pisteluku vastaavan ajankohdan ja vastaavan perusvuoden koko maan kuluttajahintaindeksin pisteluvulla.

Jakaumatunnusluvut:

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

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

Q3 (yläkvartiili) = 75 % neliöhinnoista 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 mukainen. Kaupunkien osa-alueuokitukset perustuvat hintatason ja sijainnin mukaiseen postinumeroalueuokitteluun. Tarkka aluejakoluokitus löytyy Tilastokeskuksen internetsivuilta.

Aluejako, uudet asunnot: Alhaisesta kauppojen 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 alueuokitus on tehty suuraluejakoa käyttäen. Alueuokat ovat (1) koko Suomi, (2) pääkaupunkiseutu, (3) muu Suomi (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–indeksin laskentamenetelmä yhdistää klassisen aineiston luokitteluun perustuvan metodin ja regressioanalyysin (ns. hedoninen menetelmä). Hintaindeksillä pyritään toteutuneiden kauppahintojen perusteella vastaamaan mahdollisimman hyvin kysymykseen, paljonko enemmän/vähemmän tyypillinen osakehuoneisto maksaa nyt kuin aikaisemmin. Tämän vuoksi keskihintojen muutosten seuranta ei ole välttämättä tyydyttävä ratkaisu, koska keskihinnat muuttuvat myös siksi, 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. Alueuokitus 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. mikrosijainnin, pinta-alan, valmistumisvuoden yms. suhteen. Vanhojen asuntojen hinta-aineistossa on tietoja asunnon sijainnista postinumeroaluetasolla, iästä ja pinta-alasta. Uusien asuntojen hinta-aineistossa on tietoja asunnon sijainnista postinumerotasolla ja pinta-alasta. Regressiomallin avulla näillä tiedoilla korjataan aineiston koostumuksen muutoksia perus- ja vertailuajankohdan välillä.

Laatukorjauksella tarkoitetaan seuraavaa, jos esimerkiksi tilastointineljänneksellä tietyllä alueella asunnot ovat keskimäärin vanhempia kuin perusajankohdalla, indeksiä täytyy korjata ylöspäin, koska muuten asuntojen korkeammasta iästä johtuva matalampi hinta tulkittaisiin väärin hintojen laskuna. Tarkempi menetelmäkuvaus saatavissa julkaisussa Koev, Eugen: Combining classification and quality adjustment in constructing a House Price Index. Helsinki, Helsingin Yliopisto (2003) tai sähköpostilla:

asuminen@tilastokeskus.fi

Koko maan pisteluku saadaan aggregoimalla indeksiluokakohtaiset hinnan muutokset ja laatukorjaukset ns. log-Laspeyres indeksikaavalla. Vanhojen asuntojen painot ovat vuoden 2005 osakehuoneistokannan

arvo-osuuksia. Vastaavasti uusien asuntojen painot ovat vuonna 2005 ostettujen asuntojen kulutusmenopainoja.

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 kiinteistövälittäjien 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 kauppvoja on tehty vähän, niin muutama poikkeava tapaus alueella voi vaikuttaa merkittävästi keskihintaan.

Uusien asuntojen hintatilasto perustuu suurimmilta kiinteistövälittäjiltä 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. Vuosittain määritellään vanhoille ja uusille asunnoille alueittaiset asuntojen neliöhintojen hyväksytyt vaihteluvälit.

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 tilanteessa hintaindeksi ja neliöhinnat ovat kukin käyttökelpoisia mittareita

Hintaindeksi kuvaa, paljonko enemmän/vähemmän keskiverto vanha osakehuoneisto maksaa nyt kuin aikaisemmin. *Keskihinta* taas kertoo, mikä on ollut vallitseva hintataso tietyssä ajankohtana myydyistä 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 tilastoneljänneksen 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 tilastovuoden osalta julkaistaan seuraavan vuoden 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 Maanmittauslaitoksesta.

6. Tilastojen vertailukelpoisuus

6.1. Vertailtavuus muihin aineistoihin

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

6.2. Vertailtavuus historiatietoihin

Asuntojen hinnoista on saatavilla 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 2005 lähtien.

7. Selkeys ja eheys/yhtenäisyys

Tilastokeskus julkaisee osakeasuntojen hintatilaston lisäksi tietoa kiinteistöjen neljännesvuosittaisia hinnoista. 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

Johanna Leivo (09) 1734 3397

Vastaava tilastojohtaja:

Kari Molnar

asuminen@tilastokeskus.fi

www.tilastokeskus.fi

Asiakaspalaute: www.tilastokeskus.fi/palaute