

# Asuntojen hinnat

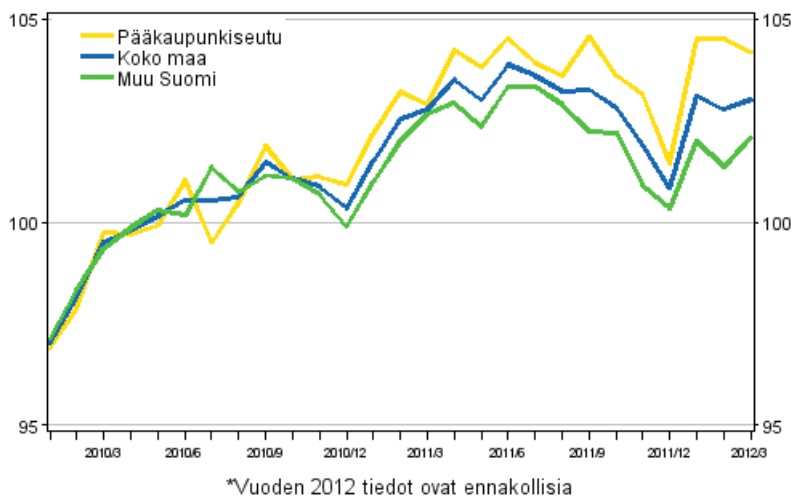
2012, maaliskuu ja 1. vuosineljännes

## Asuntojen hinnat nousivat hieman maaliskuussa

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat maaliskuussa koko maassa 0,2 prosenttia edelliseen kuukauteen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,3 prosenttia, kun taas muualla maassa hinnat nousivat 0,7 prosenttia.

Edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat nousivat koko maassa 0,2 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,2 prosenttia, kun taas muualla maassa hinnat laskivat 0,6 prosenttia.

### Vanhojen asuntojen hintojen kehitys kuukausittain, indeksi 2010=100



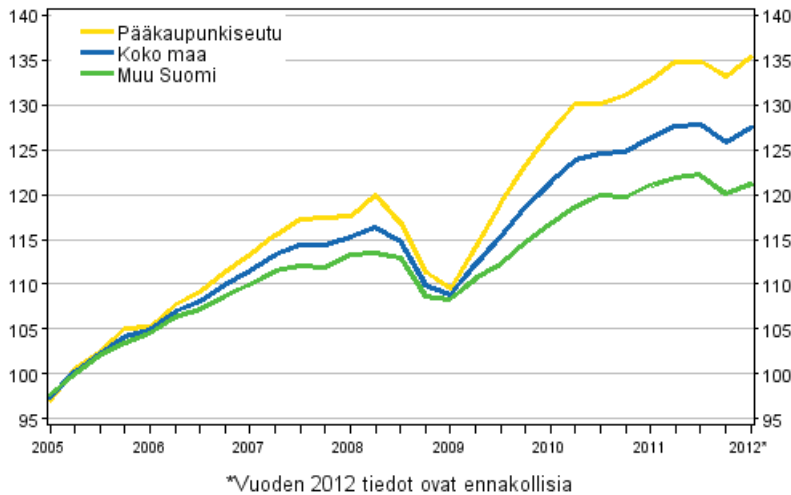
Vuoden 2012 maaliskuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 2 074 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 264 euroa ja muualla Suomessa 1 608 euroa.

Asuntojen hintojen kuukausitilaston ilmestyessä siinä on mukana tuoreimman tilastokuukauden osalta noin 40 prosenttia kaikista kaupoista. Kuukausitiedot tarkentuvat seuraavien kuukausien aikana siten, että vuoden lopulliset tiedot julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkaisun yhteydessä. Kuukausi-indeksin perusvuotena on vuosi 2010. Tiedot alueittain vuodesta 2010 lähtien on saatavissa StatFin-palvelun osoitteesta: [http://pxweb2.stat.fi/Database/StatFin/Asu/ashi/ashi\\_fi.asp](http://pxweb2.stat.fi/Database/StatFin/Asu/ashi/ashi_fi.asp).

## Asuntojen hinnat ensimmäisellä vuosineljänneksellä

Vuoden 2012 ensimmäisellä vuosineljänneksellä hinnat nousivat koko maassa 1,2 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla nousua oli 1,6 prosenttia ja muualla maassa 0,9 prosenttia. Vuoden 2011 vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat nousivat 0,9 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,8 prosenttia ja muualla maassa hinnat pysyivät lähes ennallaan.

### Vanhojen asuntojen hintojen kehitys, indeksi 2005=100



Tammi-maaliskuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 196 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 410 euroa ja muualla maassa 1 649 euroa.

Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 2,5 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 9,9 prosenttia, kun taas muualla maassa hinnat laskivat 1,3 prosenttia.

Edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien asuntojen hinnat nousivat koko maassa 5,3 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla nousua oli 5,0 prosenttia ja muualla maassa 5,4 prosenttia. Uusien asuntojen keskineliöhinta oli koko maassa 3 280 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 468 euroa ja muualla maassa 2 853 euroa.

Poikkeamat kuukausi- ja neljännesvuositilaston tulosten välillä johtuvat siitä, että kuukausitilastoa tuotetaan karkeammalla aluejaolla ja kuukausitilastossa on eri painorakenne kuin neljännesvuositilastossa. Neljännesvuosi-indeksin perusvuotena on vuosi 2005.

## Vuositilasto 2011

Vuonna 2011 tehtiin koko maassa noin 72 000 vanhojen asunto-osakehuoneistojen kauppaa. Edellisvuodesta kauppojen lukumäärä väheni 2,6 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla kauppojen lukumäärä väheni 3,3 prosenttia ja muualla maassa kauppojen lukumäärä väheni 2,4 prosenttia. Viime vuonna vanhojen asunto-osakehuoneistojen keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 2 179 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 355 euroa ja muualla Suomessa 1 648 euroa. Vuodesta 2010 vanhojen asunto-osakkeiden hinnat nousivat 2,7 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,3 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat nousivat 2,2 prosenttia.

Viime vuonna asunto-osakekauppojen kauppasumma oli runsas 10,0 miljardia euroa, mikä oli noin 4 miljoonaa euroa vähemmän kuin vuonna 2010. Uudellamaalla tehtiin kauppoja hieman yli kolmannes koko maan kaupoista ja niiden arvo oli lähes puolet koko maan kauppasummasta.

# Sisällys

1. Kerrostalojen hinnat nousivat tammi-maaliskuussa.....	4
2. Vanhojen rivitalojen hinnat nousivat hieman tammi-maaliskuussa.....	5
3. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset.....	6
4. Asuntojen hintakehitys muualla.....	7

## Taulukot

Taulukko 1. Asuntojen hintojen muutokset eri maissa, 4. neljännes 2011.....	7
---	---

### Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2012.....	8
Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2012.....	8
Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2012.....	9
Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, helmikuu 2012.....	9
Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, tammikuu 2012.....	10
Liitetaulukko 6. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2012.....	11
Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostaloyksidiöiden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2012.....	12
Liitetaulukko 8. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2012.....	13
Liitetaulukko 9. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat, 1. neljännes 2012.....	13
Liitetaulukko 10. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2012.....	14
Liitetaulukko 11. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euroa) ja kauppojen lukumäärät 2010-2011.....	14
Liitetaulukko 12. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euroa) ja kauppojen lukumäärät suuralueittain 2010-2011.....	14
Liitetaulukko 13. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euroa) ja kauppojen lukumäärät maakunnittain 2010-2011.....	15

## Kuviot

Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset.....	4
Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset.....	5
Kuvio 3. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset.....	6

### Liitekuviot

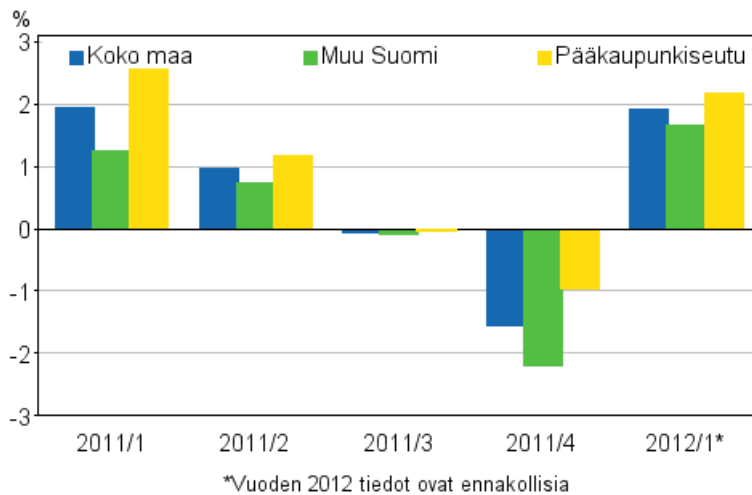
Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat.....	16
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat.....	16
Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2005=100.....	16
Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 1. neljännes 2012.....	17
Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi 1970=100.....	17

Laatuseloste: Asuntojen hinnat.....	18
-------------------------------------	----

# 1. Kerrostalojen hinnat nousivat tammi-maaliskuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 1,9 prosenttia edellisestä neljänneksestä verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,2 prosenttia ja muualla maassa 1,7 prosenttia. Vuoden 2011 vastaavaan neljännekseen nähden hinnat nousivat koko maassa 1,2 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,4 prosenttia ja muualla maassa hinnat pysyivät lähes ennallaan.

**Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset**



Huoneistotyyteittäin tarkasteltuna edellisestä neljänneksestä yksiöiden hinnat nousivat eniten pääkaupunkiseudulla. Yksiöiden hinnat nousivat 2,8 prosenttia pääkaupunkiseudulla ja muualla maassa hinnat pysyivät lähes ennallaan. Kaksiöiden hinnat nousivat saman ajanjakson aikana pääkaupunkiseudulla 2,4 prosenttia ja muualla maassa hinnat nousivat 1,6 prosenttia. Kolme huonetta ja suurempien asuntojen hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla ja muualla maassa 1,9 prosenttia.

Vuoden 2012 ensimmäisellä neljänneksellä vanhan kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 295 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 525 euroa ja muualla Suomessa 1 615 euroa.

Koko vuonna 2011 vanhojen kerrostalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 3,2 prosenttia edellisvuodesta. Pääkaupunkiseudulla hintojen nousua oli 4,2 prosenttia ja muualla maassa 2,2 prosenttia. Vanha kerrostaloneliö maksoi pääkaupunkiseudulla 3 429 euroa ja muualla Suomessa 1 617 euroa.

Uusien kerrostalojen hinnat nousivat 4,1 prosenttia koko maassa edellisestä neljänneksestä.

Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 13,4 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 1,9 prosenttia. Hinnat laskivat eniten Pohjois-Suomessa, 6,3 prosenttia. Itä-Suomessa hinnat nousivat 6,8 prosenttia. Vuoden 2011 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien kerrostalojen hinnat nousivat 6,0 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,7 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat nousivat 7,5 prosenttia. Hinnat nousivat eniten pääkaupunkiseudun ulkopuolisella Uudellamaalla, 12,0 prosenttia. Pohjois-Suomessa hinnat laskivat 0,5 prosenttia.

Vuoden 2012 ensimmäisellä neljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 3 647 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 797 euroa ja muualla Suomessa 3 112 euroa.

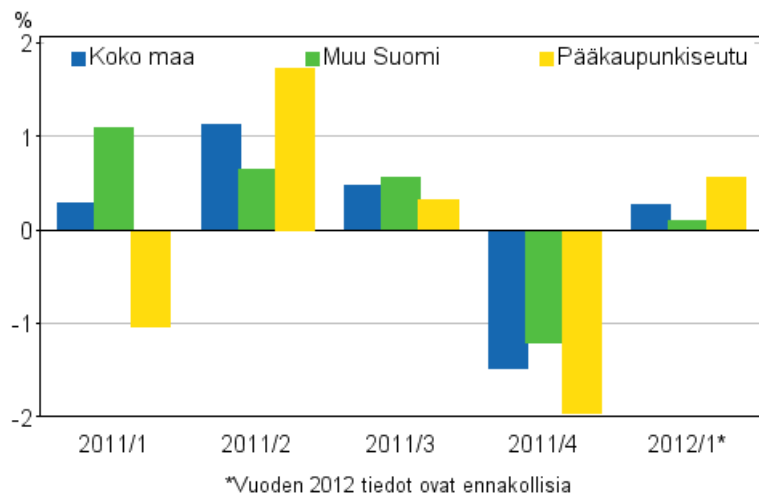
Vanhojen osakeasuntojen tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta asuntojen hintatilastosta, joka perustuu verohallinnon aineistoon. Ennakkotiedot sisältävät kaksi kolmasosaa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista. Uusien osakeasuntojen tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistönvälittäjien kauppahintatietoihin.

Asuntojen hintatiedot eri alueilta ovat saatavissa osoitteessa: [tilastokeskus.fi/til/ashi/tau.html](http://tilastokeskus.fi/til/ashi/tau.html)

## 2. Vanhojen rivitalojen hinnat nousivat hieman tammi-maaliskuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitalojen hinnat nousivat edellisestä neljänneksestä keskimäärin 0,3 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hintojen nousua oli 0,6 prosenttia ja muualla maassa hinnat pysyivät lähes ennallaan. Vuoden 2011 vastaavaan ajankohtaan verrattuna vanhojen rivitalojen hinnat nousivat 0,4 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,8 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat pysyivät lähes ennallaan.

**Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset**



Vanhan rivitalon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 062 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 188 euroa ja muualla Suomessa 1 688 euroa.

Koko vuonna 2011 vanhojen rivitalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 2,0 prosenttia edellisvuodesta. Pääkaupunkiseudulla hintojen nousua oli 1,7 prosenttia ja muualla Suomessa 2,1 prosenttia. Vanhojen rivitalojen neliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 3 212 euroa ja muualla Suomessa 1 684 euroa.

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

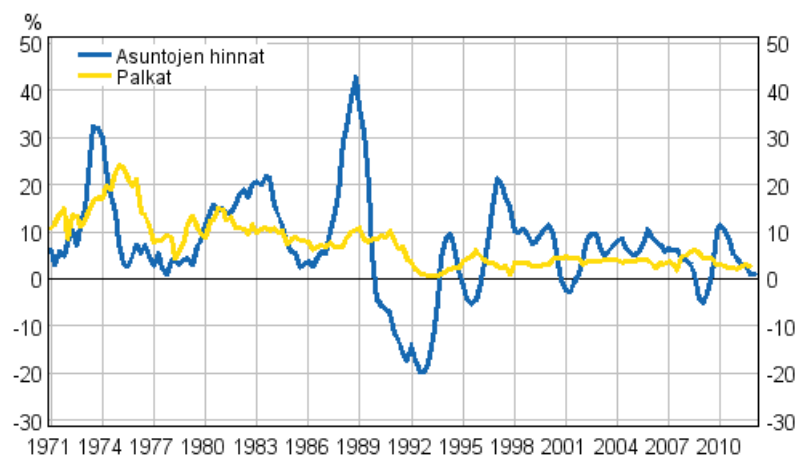
Uuden rivitalon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 803 euroa, pääkaupunkiseudulla keskimäärin 3 771 euroa ja muualla Suomessa 2 568 euroa.

### 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. Asuntojen hintojen nousu on selvästi hidastunut vuoden 2011 aikana.

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 ollut prosenttiyksikön nopeampaa, mikä on heikentänyt palkkojen ostovoimakykyä asuntomarkkinoilla.

**Kuvio 3. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset**



\*Vuoden 2011 ansiotasoindeksin tiedot vielä ennakkollisia

## 4. Asuntojen hintakehitys muualla

Vuoden 2011 viimeisellä neljänneksellä asuntojen hinnat edellisvuodesta ovat eniten nousseet Virossa, 12,4 prosenttia. Espanjassa, Kreikassa, Yhdysvalloissa ja Venäjän kaupunkialueilla asuntojen hinnat laskivat. Britanniassa hinnat pysyivät lähes ennallaan. Taulukon tietojen lähteinä on käytetty kansallista tilastovirastoa, jollei ole muuta mainittu.

**Taulukko 1. Asuntojen hintojen muutokset eri maissa, 4. neljännes 2011**

Maa	Vuosimuutos	Neljännesmuutos
Britannia	-0,2	-1,1
Espanja, uudet asunnot	-8,6	-4,1
Espanja, vanhat asunnot	-13,7	-4,3
Kreikka, uudet asunnot <sup>1)</sup>	-5,4	-4,0
Kreikka, vanhat asunnot	-6,2	-2,2
Norja	8,0	-0,4
Ranska	4,3	-0,6
Ruotsi	-2,0	-3,0
Saksa, uudet asunnot <sup>2)</sup>	4,2	1,8
Saksa, vanhat asunnot	5,7	3,9
Yhdysvallat <sup>3)</sup>	-2,4	-0,1
Venäjä, uudet asunnot	-9,3	1,8
Venäjä, vanhat asunnot	-19,6	2,4
Viro	12,4	1,4

1) Lähde: Kreikan keskuspankki

2) Lähde: Germany, Hypoport AG

3) Lähde: Federal Housing Finance Agency (FHFA)

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

## Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2012

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100) 1)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 074	103,0	0,2	0,2	2 909
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 264	104,2	-0,3	1,2	691
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 174	103,0	2,0	-0,1	173
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 608	102,1	0,7	-0,6	2 218
Etelä-Suomi	2 434	103,3	-0,0	0,5	1 541
Länsi-Suomi	1 648	103,0	0,8	-0,9	700
Itä-Suomi	1 445	102,5	1,0	0,7	371
Pohjois-Suomi	1 434	100,0	0,5	0,2	297
Helsinki	3 561	105,6	0,6	1,5	422
Espoo-Kauniainen	3 163	101,8	-2,3	0,7	112
Vantaa	2 513	102,2	-0,8	1,0	157
Tampere	2 224	104,0	2,4	-0,2	191
Turku	1 810	102,0	2,9	-2,0	69
Oulu	1 600	97,0	-2,6	-1,2	106

1) Ennakkotieto

2) Kehyskunnat= Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Riihimäki, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Sipoo, Tuusula ja Vihti

## Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2012

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100) <sup>1)</sup>	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 149	103,9	0,7	0,5
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 324	105,8	0,5	2,0
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	1 957	101,5	1,4	-1,2
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 575	102,0	0,8	-1,0
Etelä-Suomi	2 490	104,4	0,5	0,9
Länsi-Suomi	1 654	103,3	0,9	-0,9
Itä-Suomi	1 541	103,4	2,4	0,3
Pohjois-Suomi	1 420	99,1	1,4	-0,8
Helsinki	3 592	105,8	0,3	1,6
Espoo-Kauniainen	3 139	106,8	1,7	3,9
Vantaa	2 433	104,4	0,2	1,6
Tampere	2 214	105,3	4,4	0,4
Turku	1 737	101,9	3,0	-1,8
Oulu	1 525	96,3	-4,4	-2,5

1) Ennakkotieto

2) Kehyskunnat= Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Riihimäki, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Sipoo, Tuusula ja Vihti



### Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2012

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100) <sup>1)</sup>	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	1 958	101,5	-0,5	-0,2
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 117	100,1	-2,6	-0,7
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 364	104,2	2,4	0,7
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 651	102,2	0,5	0,0
Etelä-Suomi	2 333	101,3	-0,9	-0,3
Länsi-Suomi	1 640	102,5	0,8	-0,7
Itä-Suomi	1 319	101,2	-1,1	1,1
Pohjois-Suomi	1 449	100,9	-0,3	1,3
Helsinki	3 399	104,6	1,9	0,6
Espoo-Kauniainen	3 187	97,6	-5,6	-1,9
Vantaa	2 640	99,4	-2,1	0,2
Tampere	2 250	100,9	-2,4	-1,6
Turku	.	.	.	.
Oulu	1 717	98,0	0,1	0,9

1) Ennakkotieto

2) Kehyskunnat= Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Riihimäki, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Sipoo, Tuusula ja Vihti

### Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, helmikuu 2012

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100) <sup>1)</sup>	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 120	102,8	-0,3	0,2	4 636
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 386	104,5	0,0	1,3	1 268
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 089	101,0	-0,6	-0,2	284
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 624	101,4	-0,6	-0,6	3 368
Etelä-Suomi	2 498	103,3	-0,5	0,5	2 604
Länsi-Suomi	1 672	102,1	0,3	-0,9	1 098
Itä-Suomi	1 462	101,5	-0,8	1,1	494
Pohjois-Suomi	1 449	99,5	0,1	-0,6	440
Helsinki	3 754	105,1	-0,9	1,0	761
Espoo-Kauniainen	3 172	104,2	3,0	2,0	279
Vantaa	2 577	103,0	-0,9	1,3	228
Tampere	2 085	101,5	-1,4	-2,4	305
Turku	1 765	99,0	-5,6	-4,7	155
Oulu	1 708	99,6	1,6	-1,1	166

1) Päivitetyt ennakkotiedot

2) Kehyskunnat= Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Riihimäki, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Sipoo, Tuusula ja Vihti

## Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, tammikuu 2012

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100) <sup>1)</sup>	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 129	103,1	2,3	1,6	4 253
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 389	104,5	3,0	2,3	1 088
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 164	101,6	0,7	1,4	293
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 635	102,0	1,7	1,0	3 165
Etelä-Suomi	2 519	103,9	2,7	2,1	2 386
Länsi-Suomi	1 672	101,7	1,6	0,7	983
Itä-Suomi	1 432	102,3	1,9	1,2	482
Pohjois-Suomi	1 445	99,4	-0,1	-1,9	402
Helsinki	3 763	106,0	4,1	2,6	661
Espoo-Kauniainen	3 133	101,2	0,9	-0,1	228
Vantaa	2 622	103,9	1,9	5,1	199
Tampere	2 185	103,0	3,9	0,4	263
Turku	1 883	104,9	5,0	3,8	198
Oulu	1 641	98,1	-2,2	-3,2	145

1) Päivitetyt ennakkotiedot

2) Kehyskunnat= Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Riihimäki, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Sipoo, Tuusula ja Vihti

**Liitetaulukko 6. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2012**

Alue	Keskihinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100, 1.nelj. <sup>1)</sup>	Indeksin neljännesmuutos, % <sup>2)</sup>	Indeksin vuosimuutos, %	Reaalihintaindeksi 2005=100,1.nelj. <sup>3)</sup>	Reaali-indeksin neljännesmuutos, %	Reaali-indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 196	127,5	1,2	0,9	110,1	0,1	-2,1
Pääkaupunkiseutu	3 410	135,3	1,6	1,8	116,8	0,5	-1,2
Muu Suomi	1 649	121,2	0,9	0,1	104,6	-0,2	-2,9
Uusimaa	3 122	132,8	1,5	1,5	114,7	0,4	-1,5
Varsinais-Suomi	1 672	122,0	1,6	1,0	105,4	0,4	-2,0
Satakunta	1 359	118,4	-0,7	-2,1	102,2	-1,8	-5,0
Kanta-Häme	1 597	119,6	1,5	2,5	103,2	0,3	-0,5
Pirkanmaa	1 964	124,0	1,4	-1,0	107,1	0,2	-3,9
Päijät-Häme	1 532	121,5	-1,0	0,5	104,9	-2,1	-2,5
Kymenlaakso	1 317	121,7	2,4	0,6	105,1	1,3	-2,4
Etelä-Karjala	1 539	113,8	3,6	-0,2	98,3	2,5	-3,2
Etelä-Savo	1 381	130,1	0,6	0,7	112,3	-0,5	-2,3
Pohjois-Savo	1 588	120,0	-0,2	2,7	103,7	-1,3	-0,4
Pohjois-Karjala	1 467	129,0	3,3	1,0	111,4	2,2	-2,0
Keski-Suomi	1 604	123,2	0,5	-0,3	106,4	-0,7	-3,3
Etelä-Pohjanmaa	1 455	120,2	-0,6	-0,3	103,8	-1,7	-3,2
Pohjanmaa	1 552	127,8	-0,4	-2,7	110,4	-1,5	-5,5
Keski-Pohjanmaa	1 430	143,0	-1,9	-3,5	123,5	-3,0	-6,3
Pohjois-Pohjanmaa	1 518	107,8	0,5	-1,0	93,1	-0,6	-3,9
Kainuu	1 286	125,5	3,4	6,5	108,4	2,3	3,4
Lappi	1 270	126,2	-0,1	1,5	109,0	-1,2	-1,5
Helsinki <sup>4)</sup>	3 768	140,3	2,6	2,3	121,1	1,5	-0,7
Helsinki-1	5 819	152,3	4,4	3,4	131,5	3,2	0,3
Helsinki-2	4 155	144,1	2,7	1,8	124,5	1,5	-1,2
Helsinki-3	3 142	133,8	0,8	4,4	115,5	-0,3	1,3
Helsinki-4	2 730	128,6	2,6	0,6	111,1	1,4	-2,4
Espoo-Kauniainen	3 195	127,7	-0,5	0,0	110,3	-1,7	-3,0
Vantaa	2 550	127,1	1,0	2,8	109,8	-0,1	-0,3
Kehyskunnat <sup>5)</sup>	2 131	119,0	1,0	-0,1	102,8	-0,1	-3,1
Porvoo	2 374	127,5	5,7	3,5	110,1	4,5	0,5
Tampere	2 204	125,0	2,1	-1,5	107,9	1,0	-4,4
Turku	1 874	120,8	1,7	1,4	104,3	0,5	-1,6
Pori	1 489	121,5	0,1	-0,3	104,9	-1,0	-3,2
Rauma	1 474	117,2	-1,6	-3,8	101,2	-2,7	-6,6
Lappeenranta	1 753	117,7	3,8	-0,4	101,6	2,7	-3,3
Kotka	1 421	123,6	0,8	4,0	106,7	-0,4	0,9
Kouvola	1 239	120,8	2,8	-2,1	104,3	1,6	-5,0
Lahti	1 672	124,9	-0,9	-0,4	107,9	-2,0	-3,4
Hämeenlinna	1 837	122,0	1,0	2,1	105,4	-0,1	-1,0
Kuopio	1 901	120,2	0,2	1,5	103,8	-0,9	-1,5
Jyväskylä	1 827	125,5	0,1	0,0	108,4	-1,1	-2,9
Vaasa	1 736	132,7	0,6	-2,7	114,6	-0,5	-5,5
Seinäjoki	1 711	123,4	2,4	2,1	106,5	1,2	-1,0
Kokkola	1 530	143,3	-2,2	-4,2	123,7	-3,3	-7,0
Mikkeli	1 776	132,8	2,8	3,1	114,7	1,7	0,0
Joensuu	1 817	129,8	5,3	0,9	112,1	4,1	-2,1

Alue	Keskihinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100, 1.nelj. <sup>1)</sup>	Indeksin neljännesmuutos, % <sup>2)</sup>	Indeksin vuosimuutos, %	Reaalihintaindeksi 2005=100, 1.nelj. <sup>3)</sup>	Reaali-indeksin neljännesmuutos, %	Reaali-indeksin vuosimuutos, %
Oulu	1 672	105,6	-0,9	-1,2	91,2	-2,0	-4,2
Kajaani	1 427	127,3	1,5	5,6	109,9	0,3	2,5
Rovaniemi	1 513	130,7	1,4	0,3	112,9	0,2	-2,7

1) Nimellishintaindeksi 2005=100

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

3) Kuluttajahintojen suhteen

4) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa [tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html](http://tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html)

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

## Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostaloyksöiden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2012

Alue	Neliöhinta euroa/m <sup>2</sup>	Indeksiluku 2005=100 <sup>1)</sup>	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Koko maa	2 904	141,8	1,8	2,1
Pääkaupunkiseutu (PKS)	4 448	152,0	2,8	4,1
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 794	127,5	0,2	-0,9
Helsinki <sup>2)</sup>	4 749	153,2	1,9	3,6
Helsinki 1	5 897	151,0	2,2	3,3
Helsinki 2	4 722	154,9	1,9	3,7
Helsinki 3	3 920	150,7	1,8	3,1
Helsinki 4	3 577	151,5	0,8	5,3
Espoo-Kauniainen	3 595	146,8	14,3	6,6
Vantaa	3 138	146,1	0,4	6,3
Tampere	2 495	136,5	-1,2	-1,3
Turku	2 205	116,5	-2,9	-6,3
Lahti	1 980	141,0	12,9	-1,1
Kuopio	2 222	127,7	-0,0	-2,0
Jyväskylä	2 019	128,8	-1,4	2,2
Oulu	1 934	109,6	-0,7	-4,2

1) Ennakkotieto

2) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa [tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html](http://tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html)

**Liitetaulukko 8. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2012**

Alue	Neliöhinta euroa/m <sup>2</sup>	Indeksiluku 2005=100 <sup>1)</sup>	Neljännnesmuutos %	Vuosimuutos %
Koko maa	2 233	133,2	2,0	1,5
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 596	143,0	2,4	3,2
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 611	125,0	1,6	-0,0
Helsinki <sup>2)</sup>	3 926	145,0	2,3	3,4
Helsinki 1	5 915	153,6	4,5	4,2
Helsinki 2	4 204	145,7	1,4	2,0
Helsinki 3	3 168	142,8	4,0	6,8
Helsinki 4	2 854	135,2	0,3	3,1
Espoo-Kauniainen	3 210	137,5	4,5	2,9
Vantaa	2 534	136,9	1,2	2,4
Tampere	2 208	129,4	2,7	-0,3
Turku	1 809	127,0	5,2	-0,5
Lahti	1 563	122,8	-2,1	-3,1
Kuopio	1 838	121,2	2,4	2,2
Jyväskylä	1 799	124,8	0,4	-1,2
Oulu	1 695	109,3	1,6	3,7

1) Ennakkotieto

2) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa [tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html](http://tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html)

**Liitetaulukko 9. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat, 1. neljännes 2012**

Alue	Neliöhinta euroa/m <sup>2</sup>	Indeksiluku 2005=100 <sup>1)</sup>	Neljännnesmuutos %	Vuosimuutos %
Koko maa	2 266	130,4	1,9	0,9
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 365	137,5	1,9	1,6
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 598	122,6	1,9	0,2
Helsinki <sup>2)</sup>	3 743	140,7	2,2	1,3
Helsinki 1	5 752	151,6	4,8	3,0
Helsinki 2	4 159	143,7	1,8	1,3
Helsinki 3	2 903	131,7	0,7	1,1
Helsinki 4	2 335	127,2	0,8	-0,8
Espoo-Kauniainen	2 963	131,7	1,2	1,7
Vantaa	2 275	126,7	1,4	2,9
Tampere	2 143	127,1	3,8	-2,8
Turku	1 658	119,1	1,7	0,3
Lahti	1 581	125,0	-1,4	-0,4
Kuopio	1 817	115,0	-2,3	-0,9
Jyväskylä	1 824	132,4	2,2	1,1
Oulu	1 658	107,7	1,6	-1,2

1) Ennakkotieto

2) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa [tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html](http://tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html)

### Liitetaulukko 10. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2012

Alue	Neliöhinta euroa/m <sup>2</sup>	Indeksiluku 2005=100 <sup>1)</sup>	Neljännnesmuutos %	Vuosimuutos %
Koko maa	2 062	120,9	0,3	0,4
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 188	125,5	0,6	0,8
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 688	118,3	0,1	0,1
Helsinki <sup>2)</sup>	3 324	129,4	4,2	2,6
Helsinki 1	.	.	.	.
Helsinki 2	.	.	.	.
Helsinki 3	3 328	128,0	-1,3	6,7
Helsinki 4	3 047	124,6	5,8	0,1
Espoo-Kauniainen	3 305	123,4	-2,8	-1,6
Vantaa	2 735	122,3	0,7	2,6
Tampere	2 230	118,1	0,4	-1,2
Turku	2 305	118,2	-1,0	6,0
Lahti	1 980	125,2	-0,3	3,2
Kuopio	2 020	124,9	1,5	4,2
Jyväskylä	1 833	121,2	-1,4	-0,2
Oulu	1 655	102,3	-3,8	-3,4

1) Ennakkotieto

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

### Liitetaulukko 11. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euroa) ja kauppojen lukumäärät 2010-2011

Alue	Vuosi	Kauppasumma	Kauppojen lukumäärä	Keskipinta-ala
Koko maa	2010	10075	73970	63.4
	2011	10071	72024	62.8
Muu Suomi (koko maa - PKS)	2010	5987	54714	63.5
	2011	6019	53412	62.9
Pääkaupunkiseutu (PKS)	2010	4089	19256	63.2
	2011	4052	18612	62.5

### Liitetaulukko 12. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euroa) ja kauppojen lukumäärät suuralueittain 2010-2011

Suuralue	Vuosi	Kauppasumma	Kauppojen lukumäärä	Keskipinta-ala
Etelä-Suomi	2010	6639	41702	63.5
	2011	6613	40485	63.1
Länsi-Suomi	2010	2009	17667	63.9
	2011	1994	17154	63.3
Itä-Suomi	2010	700	7410	61.2
	2011	746	7519	60.8
Pohjois-Suomi	2010	727	7191	63.5
	2011	717	6866	62.5

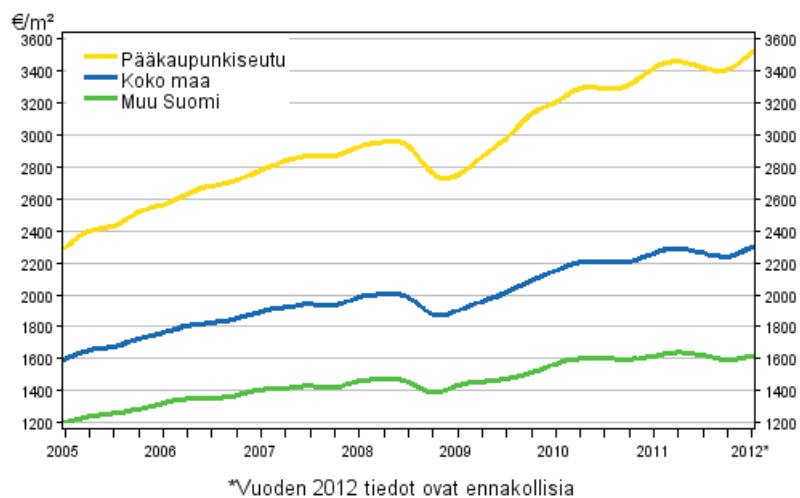
**Liitetaulukko 13. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euroa) ja kauppojen lukumäärät maakunnittain 2010-2011**

		Kauppasumma	Kauppojen lukumäärä	Keskipinta-ala
Maakunta	Vuosi			
Uusimaa	2010	4854	24683	64.2
	2011	4928	24595	63.6
Itä-Uusimaa <sup>1)</sup>	2010	107	775	65.7
Varsinais-Suomi	2010	769	6805	63.1
	2011	766	6713	62.9
Satakunta	2010	233	2652	63.1
	2011	239	2604	62.1
Kanta-Häme	2010	244	2329	62.9
	2011	245	2265	62.9
Pirkanmaan	2010	1068	8134	64.5
	2011	1028	7764	64.2
Päijät-Häme	2010	320	3094	63.0
	2011	332	3121	62.4
Kymenlaakso	2010	199	2402	61.1
	2011	190	2279	60.3
Etelä-Karjala	2010	147	1614	59.4
	2011	151	1512	60.6
Etelä-Savo	2010	150	1762	60.0
	2011	153	1721	59.2
Pohjois-Savo	2010	312	3059	62.5
	2011	335	3122	62.1
Pohjois-Karjala	2010	173	1822	60.0
	2011	182	1831	59.5
Keski-Suomi	2010	350	3384	62.1
	2011	363	3358	61.5
Etelä-Pohjanmaa	2010	172	1744	64.1
	2011	176	1709	63.4
Pohjanmaa	2010	187	1753	66.2
	2011	188	1719	64.5
Keski-Pohjanmaa	2010	62	648	65.6
	2011	60	560	64.1
Pohjois-Pohjanmaa	2010	495	4697	63.8
	2011	487	4536	63.2
Kainuu	2010	65	767	62.0
	2011	77	845	61.7
Lappi	2010	170	1846	61.9
	2011	170	1770	60.5

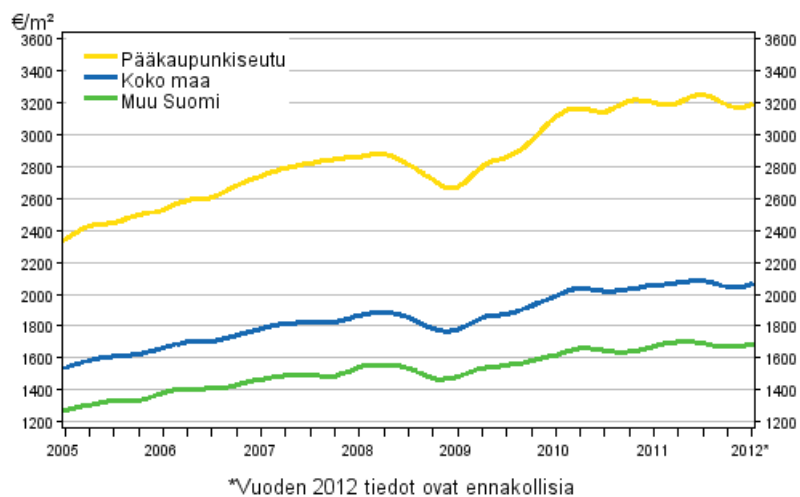
1) Itä-Uudenmaan maakunta liittyi Uudenmaan maakuntaan 1.1.2011.

# Liitekuviot

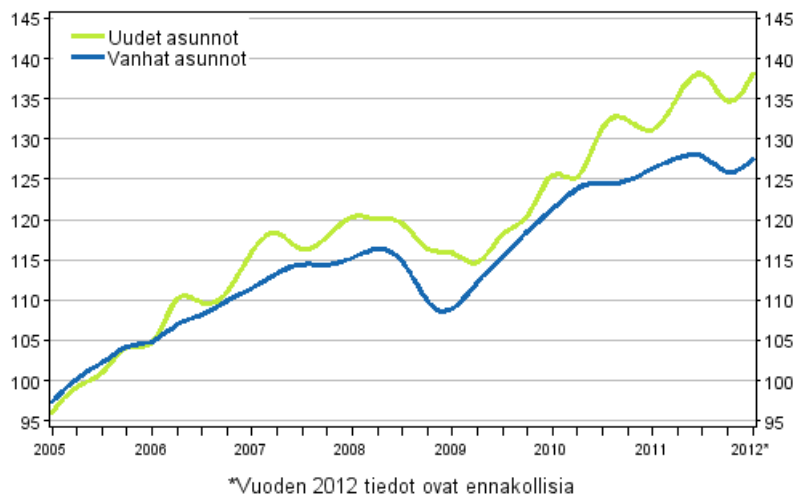
## Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat



## Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat

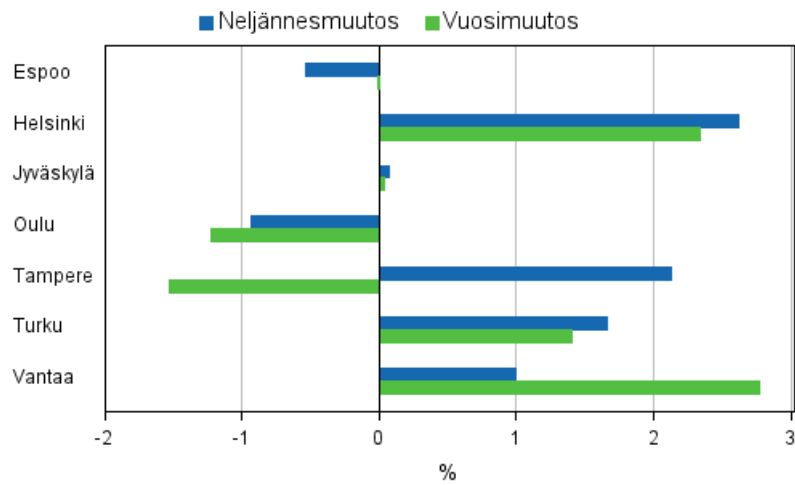


## Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2005=100

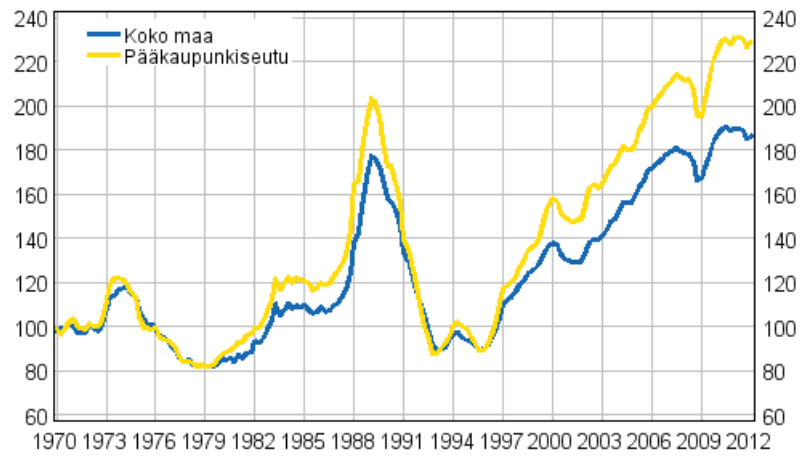




**Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 1. neljännes 2012**



**Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi 1970=100**



# Laatuseloste: Asuntojen hinnat

## 1. Tilastotietojen relevanssi

### 1.1 Tietosisältö ja käyttötarkoitus

Asuntojen hinnat -tilasto kuvaa vanhojen osakehuoneistojen velattomia neliöhintoja ja niiden muutoksia kuukausi-, vuosineljännes- ja vuositasolla. Tilasto sisältää alueen ja talotyypin mukaan luokiteltuja tietoja tarkastelukuukaudelta sekä pidemmältä aikaväliltä. Tilaston tarkoituksena on tarjota tietoa asuntomarkkinoiden hintakehityksestä.

### 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. Kuukausitilasto ei sisällä uusien asuntojen tietoja tilastoaineiston vähäisyydestä johtuen.

#### 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 velkaosus sisältyy hintaan. Julkaistava hintakäsite on neliöhinta (euroa/m<sup>2</sup>).

*Asunnon pinta-ala:* Asunnon pinta-ala (m<sup>2</sup>) lasketaan sitä rajoittavien seinien sisäpinoista. Asunnon pinta-alaan lasketaan myös aputilojen (kodinhuoitilan, 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](http://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 talotyypin 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 m<sup>2</sup> 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 verrattuna. Vuosi- ja neljännesvuosi-indeksissä perusajankohdat ovat vanhoilla asunnoilla 2005, 2000, 1983 tai 1970 ja uusilla asunnoilla 2005, kuukausi-indeksissä perusajankohta on 2010.

*Reaalihintaindeksi:* Kertoo reaalisien hintojen muutoksen indeksin perusajankohtaan verrattuna. Vuosi- ja neljännesvuosi-indeksissä perusajankohdat ovat vanhoilla asunnoilla 2005, 2000, 1983 tai 1970 ja uusilla asunnoilla 2005, kuukausi-indeksissä perusajankohta on 2010. Reaalihintaindeksi saadaan jakamalla alueen

nimellishintaindeksin pisteluku vastaavan ajankohdan ja vastaavan perusvuoden koko maan kuluttajahintaindeksin pisteluvulla.

*Jakaumatunnusluvut:*

Q1 (alakvartiili) = 25 % havainnoista jää alapuolelle.

Med (mediaani) = Keskimäinen havainto, kun havainnot on järjestetty suuruusjärjestykseen.

Q3 (yläkvartiili) = 75 % havainnoista jää alapuolelle.

### **Luokitukset:**

*Vuosi- ja neljännesvuositilasto:*

*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 postinumeroluokitteluun. Tarkka aluejakoluokitus löytyy Tilastokeskuksen internetsivuilta.

*Aluejako, uudet asunnot:* Alhaisesta kauppohenkilöluvun määrästä 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 koko maa, pääkaupunkiseutu, muu Suomi (vastaava kuten vanhojen asuntojen kohdalla, koko maa pois lukien pääkaupunkiseutu), muu Uusimaa (pois lukien pääkaupunkiseutu) sekä suuralueet Etelä-Suomi, Länsi-Suomi, Itä-Suomi ja Pohjois-Suomi.

*Kuukausitilasto:*

*Aluejako:* Alueluokat ovat: koko maa, pääkaupunkiseutu, muu Suomi (koko maa pois lukien pääkaupunkiseutu), kehyskunnat (Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Riihimäki, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Sipoo, Tuusula, Vihti), Helsinki, Espoo-Kauniainen, Vantaa, Tampere, Turku, Oulu sekä suuralueet Etelä-Suomi, Länsi-Suomi, Itä-Suomi ja Pohjois-Suomi.

## **2. Tilastotutkimuksen menetelmäkuvaus**

Asuntojen hinnat 2005=100–indeksin laskentamenetelmä yhdistää klassisen aineiston luokituksen 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. 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. mikrosijainnin, pinta-alan, valmistumisvuoden yms. suhteen. Vanhojen asuntojen hinta-aineistossa on tietoja asunnon sijainnista postinumeroluokituksella, 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 indeksiluokkakohtaiset 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 tehdyt vanhat osakehuoneistokaupat eivät tule heti tilastoon, sillä ostajalla on kaksi kuukautta aikaa maksaa varainsiirtovero. Monet ostajat kuitenkin maksavat varainsiirtoveron nopeammin ja kiinteistönvälittäjien välittämässä kaupoissa vero maksetaan kaupantekohetkellä.

Tilaston ilmestyessä siinä on mukana tuoreimman tilastointineljänneksen osalta noin 2/3 kaikista kaupoista. Tuoreimmassa kuukausitilastossa on mukana noin 2/5 kaikista kaupoista. Loput tiedoista Tilastokeskus saa myöhemmin sitä mukaa kuin ne kertyvät Verohallituksessa. Tilastovuoden lopulliset tiedot julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkaisussa.

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

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

#### **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 hinnat -tilasto julkistetaan kuukausittain, neljännesvuosittain ja vuosittain. Kuukausitiedot julkaistaan kuukauden kuluttua tilastointikuukauden päättymisestä ja neljännesvuositiedot julkaistaan samanaikaisesti kunkin vuosineljänneksen viimeisen kuukauden tietojen kanssa. Neljännesvuositiedot

ovat tilastollisesti kuukausitietoja luotettavampia ja sisältävät mm. yksityiskohtaisempia alueittaisia tietoja. Vuositilasto julkaistaan vuoden ensimmäisen neljänneksen tilastojulkistuksen yhteydessä.

#### **4.2. Tilaston ennakkollisuus**

Tilaston ilmestyessä siinä on mukana tuoreimman neljänneksen osalta noin 2/3 kaikista kaupoista. Tuorein kuukausitilasto sisältää noin 2/5 kaikista kaupoista. Loput tiedoista Tilastokeskus saa myöhemmin sitä mukaa kuin ne kertyvät Verohallituksessa.

Kuukausittaisia ja neljännesvuosittaisia tietoja päivitetään takautuvasti kunkin julkaisun yhteydessä siten, että lopulliset tiedot tilastovuoden osalta julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkaisussa.

### **5. Tietojen saatavuus ja läpinäkyvyys/selkeys**

Asuntojen hinnat -tilaston julkaisupäivänä julkaistaan Tilastokeskuksen internetsivuilla tilastoon perustuva tuorein tilastotiedote. Lisäksi asuntojen hinnoista löytyy tietoa Tilastokeskuksen internetsivuilta ja tietokantapalvelusta. Keskeiset metatiedot on selvitetty tässä dokumentissa, joka on sisällytetty asuntojen hinnat -julkaisuun. 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. Tilastokeskus julkaisee kiinteistöjen hinnoista erillistä hintaindeksiä. 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 neljännesvuosittain. Tätä vanhempaa tietoa on olemassa vuodesta 1970 lähtien. Kiinteistövälittäjien aineistoihin perustuvaa tietoa on saatavilla vuosilta 1970–1986 ja luokitus on luokitukseltaan suppeampaa. Uusien asuntojen osalta vuodesta 2005 lähtien aikasarjat on laskettu neljännesvuosittain. Uusien kiinteistövälittäjien 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 kiinteistöjen hinnat -neljännesvuositilastoa. Tilastokeskuksen tilastojen lisäksi asuntojen hinnoista ja asuntojen hintakehityksestä julkaisevat tietoa mm. kiinteistövälittäjät, luottolaitokset ja pankit.

### Lisätietoja

Petri Kettunen 09 1734 3558

Tomi Martikainen 09 1734 3632

Vastaava tilastojohtaja:

Kari Molnar

[asuminen@tilastokeskus.fi](mailto:asuminen@tilastokeskus.fi)

[www.tilastokeskus.fi](http://www.tilastokeskus.fi)

Lähde: Asuntojen hinnat. Tilastokeskus

*Asiakaspalaute: [www.tilastokeskus.fi/palaute](http://www.tilastokeskus.fi/palaute)*

---

*Tietopalvelu, Tilastokeskus  
puh. 09 1734 2220  
[www.tilastokeskus.fi](http://www.tilastokeskus.fi)*

*Julkaisutilaukset, Edita Publishing Oy  
puh. 020 450 05  
[asiakaspalvelu.publishing@edita.fi](mailto:asiakaspalvelu.publishing@edita.fi)  
[www.editapublishing.fi](http://www.editapublishing.fi)*

*ISSN 1796-0479  
= Suomen virallinen tilasto  
ISSN 1797-3880 (pdf)  
ISSN 0784-8900 (print)  
Tuotenumero 3024 (print)*