

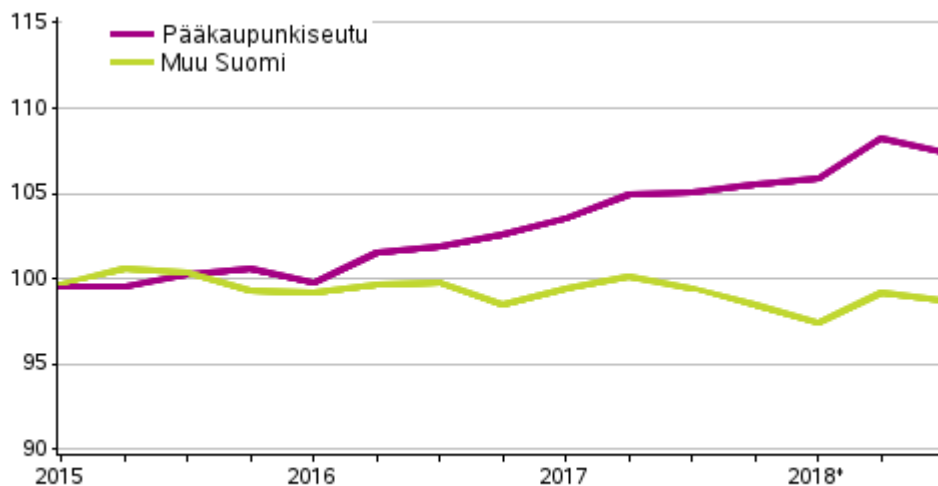
Osakeasuntojen hinnat

2018, syyskuu ja 3. vuosineljännes

Vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat kolmannella vuosineljänneksellä

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vuoden 2018 kolmannella vuosineljänneksellä vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat koko maassa 0,6 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,8 prosenttia ja muualla Suomessa 0,4 prosenttia. Vuoden 2017 vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat nousivat koko maassa 0,7 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,2 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 0,7 prosenttia.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys neljänneksittäin, indeksi 2015=100



*Vuoden 2018 tiedot ovat ennakkollisia

Heinä-syyskuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 082 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 666 euroa ja muualla maassa 1 612 euroa.

Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat 0,8 prosenttia koko maassa edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,8 prosenttia, kun taas muualla maassa ne laskivat 0,9 prosenttia.

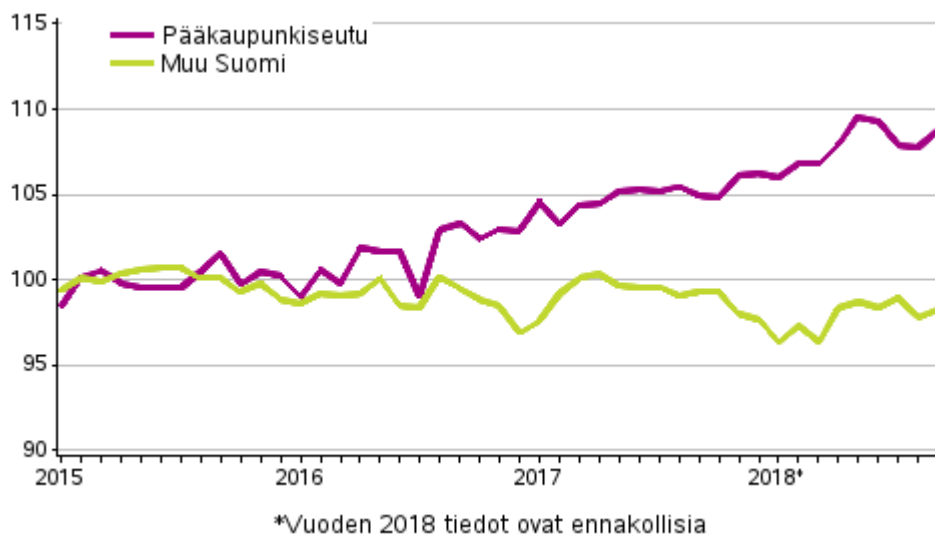
Vuoden 2017 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien osakeasuntojen hinnat koko maassa nousivat 2,3 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 4,3 prosenttia ja muualla Suomessa 1,2 prosenttia. Uusien osakeasuntojen keskineliöhinta oli koko maassa 3 773 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 962 euroa ja muualla maassa 3 354 euroa.

Vanhojen osakeasuntojen tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta osakeasuntojen hintatilastosta, joka perustuu verohallinnon aineistoon. Ennakkotiedot sisältävät kaksi kolmasosaa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista. Uusien osakeasuntojen tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistönvälittäjien kauppahintatietoihin. Osakeasuntojen hintatiedot ovat saatavissa tarkemmin eri alueilta osoitteesta tilastokeskus.fi/til/ashi/tau.html.

Osakeasuntojen hinnat nousivat syyskuussa

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 0,7 prosenttia elokuusta syyskuuhun. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,9 prosenttia ja muualla Suomessa 0,5 prosenttia. Vuoden 2017 syyskuuhun verrattuna hinnat nousivat koko maassa 1,2 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,6 prosenttia, kun taas muualla maassa ne laskivat yhden prosentin.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys kuukausittain, indeksi 2015=100



Vuoden 2018 syyskuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 081 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 615 euroa ja muualla Suomessa 1 621 euroa.

Tilastokeskuksen tiedossa on tammi-syyskuussa 42 330 vanhojen osakehuoneistojen kauppaa koko maassa. Pääkaupunkiseudulla kauppooja on 12 223 ja muualla maassa 29 813. Viime vuonna vastaavaan aikaan tiedossa oli 43 272 kauppaa koko maassa. Pääkaupunkiseudulla kauppooja oli 12 698 ja muualla maassa 30 574 kauppaa.

Osakeasuntojen hintojen kuukausitilaston ilmestyessä siinä on mukana tuoreimman tilastokuukauden osalta noin 50 prosenttia kaikista kaupoista. Kuukausitiedot tarkentuvat seuraavien kuukausien aikana siten, että vuoden lopulliset tiedot julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkaisun yhteydessä. Lisätietoja tietojen tarkentumisesta on löydettävissä erillisistä taulukoista. Tuoreimman kuukauden kauppamäärää ei ole suositeltavaa käyttää kuvaamaan kaupankäynnin aktiivisuutta.

Sisällys

1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat laskivat heinä-syyskuussa	4
2. Rivitaloasuntojen hinnat laskivat heinä-syyskuussa	5
3. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset.....	6

Taulukot

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, syyskuu 2018.....	7
Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, syyskuu 2018.....	7
Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, syyskuu 2018.....	8
Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen tiedossa oleva kauppojen lukumäärä alkuvuonna.....	8
Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2018.....	9
Liitetaulukko 6. Vanhojen kerrostaloyksöiden velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2018.....	9
Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2018.....	10
Liitetaulukko 8. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2018.....	10
Liitetaulukko 9. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2018.....	11
Liitetaulukko 10. Uusien kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät, 3. neljännes 2018.....	11
Liitetaulukko 11. Uusien rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja tilastossa mukana olevien kauppojen lukumäärät, 3. neljännes 2018.....	12

Kuviot

Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset.....	4
Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset	5
Kuvio 3. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset 1971–2018, 3. neljännes.....	6

Liitekuviot

Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat.....	13
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat.....	13
Liitekuvio 3. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys pääkaupunkiseudulla, indeksi 2015=100.....	14
Liitekuvio 4. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys Tampereella, Turussa, Oulussa ja Kajaanissa, indeksi 2015=100.....	14
Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostaloasuntojen reaalihintaindeksi, indeksi 1970=100.....	15

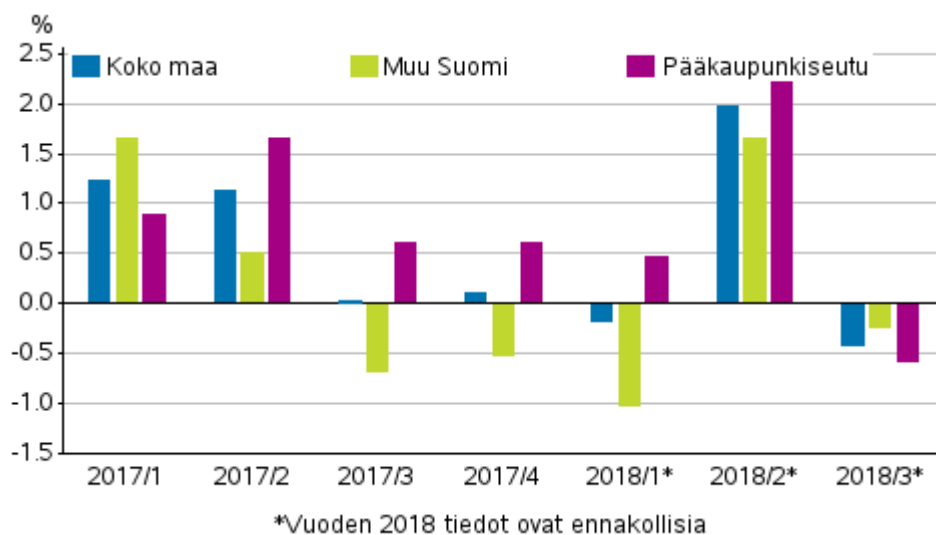
Tietojen tarkentuminen.....	16
-----------------------------	----

Laatuseloste: Osakeasuntojen hinnat.....	18
------------------------------------------	----

1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat laskivat heinä-syyskuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat laskivat 0,4 prosenttia koko maassa edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,6 prosenttia ja muualla Suomessa 0,2 prosenttia. Vuoden 2017 vastaavaan neljännekseen nähden hinnat nousivat koko maassa 1,5 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,7 prosenttia ja muualla Suomessa ne olivat lähes ennallaan.

Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset



Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat Hämeenlinnassa 4,0 prosenttia, Lahdessa 3,4 prosenttia ja Turussa 1,4 prosenttia. Hinnat laskivat Kokkolassa 12,9 prosenttia, Porissa 12,8 prosenttia ja Seinäjoella 11,3 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Vuoden 2017 vastaavaan neljännekseen verrattuna hinnat nousivat Riihimäellä 11,2 prosenttia, Tampereella 4,5 prosenttia ja Rovaniemellä 4,1 prosenttia. Hinnat laskivat Vaasassa 11,6 prosenttia, Raumalla 10,6 prosenttia ja Porissa 8,5 prosenttia.

Huoneistotyyppittäin tarkasteltuna yksiöiden hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 0,5 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 1,6 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Kaksioiden hinnat saman ajanjakson aikana pääkaupunkiseudulla laskivat 0,9 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne nousivat 0,5 prosenttia. Kolme huonetta ja suurempien asuntojen hinnat laskivat 0,6 prosenttia pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa.

Vuoden 2018 kolmannella neljänneksellä vanhan kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 214 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 898 euroa ja muualla Suomessa 1 611 euroa.

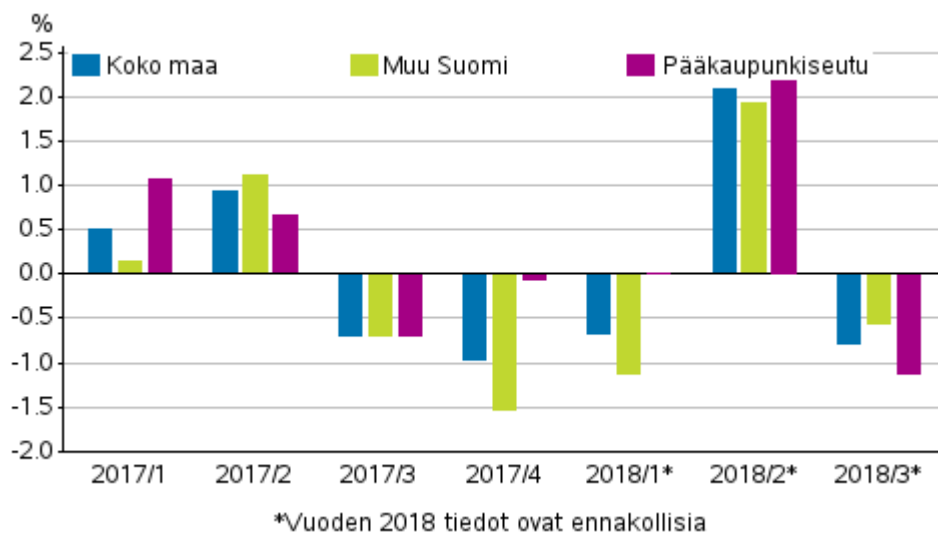
Uusien kerrostaloasuntojen hinnat nousivat 1,8 prosenttia koko maassa edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 4,7 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat pysyivät lähes ennallaan. Vuoden 2017 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien kerrostalojen hinnat nousivat 3,5 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 4,7 prosenttia ja muualla Suomessa 2,8 prosenttia.

Vuoden 2018 kolmannella neljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 4 144 euroa, pääkaupunkiseudulla 5 179 euroa ja muualla Suomessa 3 693 euroa.

2. Rivitaloasuntojen hinnat laskivat heinä-syyskuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitaloasuntojen hinnat laskivat koko maassa keskimäärin 0,8 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 1,1 prosenttia ja muualla maassa 0,6 prosenttia. Vuoden 2017 vastaavaan ajankohtaan verrattuna vanhojen rivitaloasuntojen hinnat laskivat koko maassa 0,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,1 prosenttia, kun taas muualla maassa hinnat laskivat 1,3 prosenttia.

Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset



Vanhojen rivitaloasuntojen hinnat nousivat Lappeenrannassa 8,4 prosenttia, Hämeenlinnassa 7,2 prosenttia ja Vantaalla 3,0 prosenttia. Hinnat laskivat Hyvinkäällä 8,5 prosenttia, Vaasassa 8,3 prosenttia ja Kouvolassa 7,0 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Vuoden 2017 vastaavaan neljännekseen verrattuna hinnat nousivat Lappeenrannassa 10,5 prosenttia, Vantaalla 5,8 prosenttia ja Turussa 4,9 prosenttia. Hinnat laskivat Vaasassa 11,8 prosenttia, Kouvolassa ja Joensuussa 8,3 prosenttia.

Vuoden 2018 kolmannella neljänneksellä vanhan rivitalon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 1 937 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 310 euroa ja muualla Suomessa 1 612 euroa.

Uusien rivitaloasuntojen hinnat laskivat koko maassa 1,6 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,7 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 2,3 prosenttia. Vuoden 2017 vastaavaan ajankohtaan nähden uusien rivitaloasuntojen hinnat laskivat koko maassa 0,5 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,9 prosenttia, kun taas ne laskivat muualla Suomessa 1,7 prosenttia.

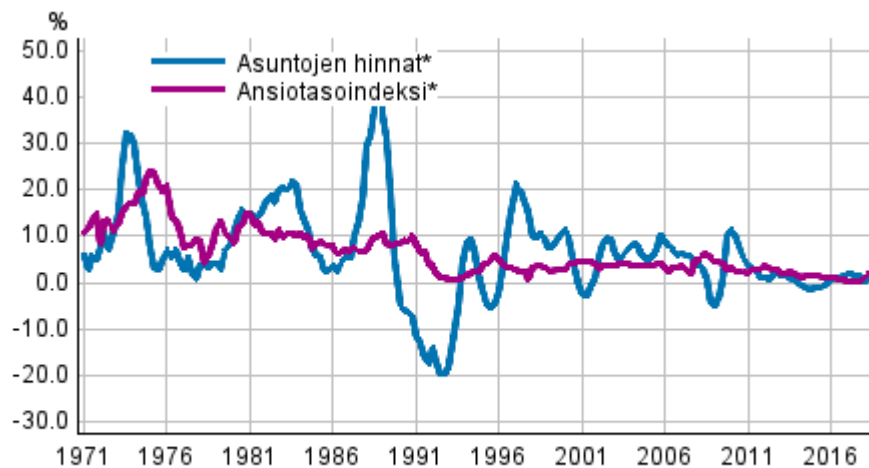
Uuden rivitaloasunnon keskimääräinen neliöhinta vuoden 2018 kolmannella neljänneksellä oli koko maassa 3 103 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 312 euroa ja muualla Suomessa 2 832 euroa.

3. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset

Asuntojen hintakehitys on viimeisen 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 vuodesta 2011 lähtien ja vuonna 2014 asuntojen hinnat kääntyivät väliaikaiseen laskuun.

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 3,0 prosenttia. Asuntojen hintojen keskimääräinen vuosinousu on ollut noin 0,4 prosenttiyksiköä nopeampaa, mikä on heikentänyt palkkojen ostovoimakykyä asuntomarkkinoilla.

Kuvio 3. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset 1971–2018, 3. neljännes



* Vuoden 2018 tiedot vielä ennakkollisia

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, syyskuu 2018¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Kauppojen lukumäärä
Koko maa	2 081	103,2	0,7	1,2	2 701
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 615	108,8	0,9	3,6	825
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 621	98,3	0,5	-1,0	1 867
Kehyskunnat ²⁾	2 121	97,5	-0,9	-1,6	178
Etelä-Suomi	2 519	106,1	0,6	2,9	1 678
Länsi-Suomi	1 649	97,1	-0,5	-2,9	512
Itä-Suomi	1 421	93,0	5,8	-3,6	274
Pohjois-Suomi	1 424	97,5	0,4	-1,7	228
Helsinki	4 058	110,5	-0,1	3,2	510
Espoo-Kauniainen	3 470	106,6	3,8	2,8	167
Vantaa	2 687	105,1	0,7	7,3	148
Tampere	2 562	102,4	-2,0	-0,7	100
Turku	2 044	106,7	-2,9	1,0	181
Oulu	1 810	102,4	1,5	1,3	116

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, syyskuu 2018¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 230	106,2	1,6	2,3
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 859	111,1	1,4	3,7
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 640	100,3	1,8	0,5
Kehyskunnat ²⁾	1 890	97,9	1,5	-0,3
Etelä-Suomi	2 661	108,8	1,6	3,6
Länsi-Suomi	1 679	100,1	1,3	-1,0
Itä-Suomi	1 492	93,9	3,5	-1,9
Pohjois-Suomi	1 573	98,3	0,4	-3,0
Helsinki	4 409	112,7	1,2	3,7
Espoo-Kauniainen	3 362	108,8	3,5	3,0
Vantaa	2 518	103,4	0,4	4,9
Tampere	2 785	105,9	-0,6	1,3
Turku	1 982	107,8	-1,4	2,0
Oulu	2 066	108,1	7,4	5,3

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, syyskuu 2018¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	1 918	99,2	-0,6	-0,2
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 242	104,1	-0,1	3,4
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 603	96,3	-0,9	-2,5
Kehyskunnat ²⁾	2 288	97,2	-2,2	-2,3
Etelä-Suomi	2 339	101,9	-1,0	1,8
Länsi-Suomi	1 619	93,9	-2,4	-5,0
Itä-Suomi	1 355	91,9	8,4	-5,4
Pohjois-Suomi	1 320	96,9	0,4	-0,6
Helsinki	3 125	101,3	-5,7	0,7
Espoo-Kauniainen	3 548	105,1	4,0	2,7
Vantaa	2 892	106,9	1,0	9,8
Tampere	2 198	96,3	-4,5	-4,4
Turku ³⁾
Oulu	1 611	97,1	-3,9	-2,5

1) Ennakkotieto

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

3) . = kauppvoja alle 20 kpl

Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen tiedossa oleva kauppajen lukumäärä alkuvuonna

Alue	Kauppajen lukumäärä 01-09/2018 ¹⁾	Kauppajen lukumäärä 01-09/2017 ²⁾
Koko maa	42 330	43 272
Pääkaupunkiseutu (PKS)	12 223	12 698
Muu Suomi (koko maa - PKS)	29 813	30 574
Kehyskunnat	2 447	2 777
Etelä-Suomi	24 640	25 311
Länsi-Suomi	9 478	10 065
Itä-Suomi	4 112	4 054
Pohjois-Suomi	3 806	3 842
Helsinki	7 466	7 700
Espoo-Kauniainen	2 677	2 793
Vantaa	2 080	2 205
Tampere	2 632	2 968
Turku	2 561	2 303
Oulu	2 028	1 993

1) Ennakkotieto

2) Vuosi sitten julkaistu ennakkotieto

Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2018¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Kauppojen lukumäärä
Koko maa	2 082	102,9	-0,6	0,7	11 807
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 666	107,4	-0,8	2,2	3 361
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 612	98,8	-0,4	-0,7	8 384
Helsinki ²⁾	4 220	110,3	-0,6	3,2	2 073
Helsinki 1	7 056	114,2	-0,5	3,8	341
Helsinki 2	5 421	112,5	-1,2	4,1	778
Helsinki 3	3 606	107,0	-1,3	2,5	358
Helsinki 4	2 905	106,1	0,8	2,0	596
Espoo-Kauniainen	3 393	103,1	-1,8	-0,9	719
Vantaa	2 664	102,2	0,7	2,9	569
Tampere	2 436	106,9	-0,9	3,0	664
Turku	2 086	109,1	1,8	3,9	729
Lahti	1 617	98,4	2,8	-0,2	322
Kuopio	1 818	94,2	0,1	-0,7	311
Jyväskylä	1 836	98,5	-0,8	-2,6	394
Oulu	1 752	101,1	0,3	0,3	567

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 6. Vanhojen kerrostaloyksien velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2018¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 882	109,2	-0,1	2,7
Pääkaupunkiseutu (PKS)	5 548	113,1	0,5	4,0
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 772	101,7	-1,6	0,1
Helsinki ²⁾	6 158	115,2	1,1	4,5
Helsinki 1	7 864	116,1	0,4	6,0
Helsinki 2	6 499	116,8	1,4	4,6
Helsinki 3	4 749	107,2	-3,6	-1,6
Helsinki 4	4 131	110,7	4,9	4,1
Espoo-Kauniainen	4 200	101,8	-6,4	-4,2
Vantaa	3 388	102,4	0,8	8,1
Tampere	3 186	110,9	-2,3	6,2
Turku	2 870	119,7	0,5	6,5
Lahti	1 941	93,7	-6,9	-6,5
Kuopio	2 338	96,8	-2,1	1,3
Jyväskylä	2 309	101,6	-2,2	-4,1
Oulu	2 262	111,5	2,0	4,3

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2018¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 146	104,9	-0,2	1,2
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 978	109,3	-0,9	2,6
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 616	100,4	0,5	-0,2
Helsinki ²⁾	4 541	111,5	-1,5	3,1
Helsinki 1	7 102	113,2	-2,1	2,5
Helsinki 2	5 618	114,4	-2,0	4,0
Helsinki 3	4 033	110,1	-1,3	1,9
Helsinki 4	2 958	104,8	0,3	2,4
Espoo-Kauniainen	3 400	105,9	2,1	2,8
Vantaa	2 685	99,1	-0,5	-1,4
Tampere	2 560	108,1	0,1	3,2
Turku	2 176	114,0	3,6	5,5
Lahti	1 635	98,0	5,0	0,4
Kuopio	1 930	97,6	2,0	1,0
Jyväskylä	1 733	101,2	-3,2	-1,7
Oulu	1 913	102,9	-0,4	0,8

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 8. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2018¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 206	105,5	-0,6	1,5
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 733	109,8	-0,6	2,6
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 595	100,2	-0,6	-0,1
Helsinki ²⁾	4 383	112,2	-0,2	3,8
Helsinki 1	6 942	114,4	0,0	4,0
Helsinki 2	5 261	112,7	-1,5	4,5
Helsinki 3	3 711	113,2	-0,2	5,6
Helsinki 4	2 705	107,5	2,6	1,6
Espoo-Kauniainen	3 176	105,8	-0,9	-1,5
Vantaa	2 263	98,5	-2,9	-0,1
Tampere	2 444	109,6	0,0	5,2
Turku	1 873	107,2	0,1	2,0
Lahti	1 506	97,4	3,1	-0,9
Kuopio	1 702	91,8	-0,1	-1,4
Jyväskylä	1 807	99,3	-0,5	-5,0
Oulu	1 866	102,1	1,0	0,4

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 9. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2018¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	1 937	99,2	-0,8	-0,4
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 310	102,5	-1,1	1,1
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 612	97,1	-0,6	-1,3
Helsinki ²⁾	3 350	102,6	-1,3	1,5
Helsinki 2 ³⁾
Helsinki 3	3 401	102,6	-1,8	1,1
Helsinki 4	3 060	105,1	-1,3	1,9
Espoo-Kauniainen	3 486	101,3	-2,7	-1,2
Vantaa	2 939	105,5	3,0	5,8
Tampere	2 288	102,8	-2,4	0,3
Turku	2 322	106,7	2,6	4,9
Lahti	1 786	101,4	1,1	1,0
Kuopio	1 852	94,9	-0,7	-0,8
Jyväskylä	1 888	96,6	0,1	-1,2
Oulu	1 636	99,5	0,1	-0,2

1) Ennakkotieto

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

3) . = kauppoja alle 20 kpl

Liitetaulukko 10. Uusien kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät, 3. neljännes 2018

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Kauppojen lukumäärä tilastossa
Koko maa	4 144	128,7	1,8	3,5	1 128
Pääkaupunkiseutu	5 179	125,9	4,7	4,7	360
Muu Suomi (koko maa - PKS)	3 693	130,6	-0,1	2,8	768
Muu Uusimaa	3 855	120,8	-1,1	-0,1	85
Etelä-Suomi	3 814	142,8	4,6	10,0	112
Länsi-Suomi	3 809	138,6	-0,4	2,8	380
Itä-Suomi	3 308	105,4	-6,8	-3,6	82
Pohjois-Suomi	3 590	135,7	1,7	3,0	109

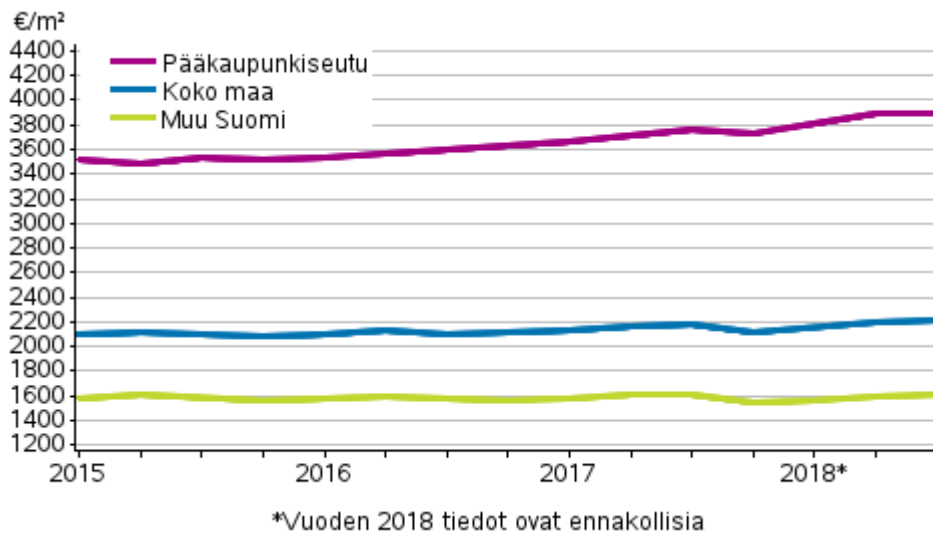
Liitetaulukko 11. Uusien rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja tilastossa mukana olevien kauppojen lukumäärät, 3. neljännes 2018

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Kauppojen lukumäärä tilastossa
Koko maa	3 103	117,3	-1,6	-0,5	334
Pääkaupunkiseutu	4 312	117,6	0,7	2,9	74
Muu Suomi (koko maa - PKS)	2 832	117,2	-2,3	-1,7	260
Muu Uusimaa	3 163	114,1	1,1	1,9	63
Etelä-Suomi	2 976	120,1	1,2	-2,4	45
Länsi-Suomi	2 655	116,3	-7,7	-3,0	103
Itä-Suomi	2 737	113,0	0,8	-11,5	30
Pohjois-Suomi ¹⁾

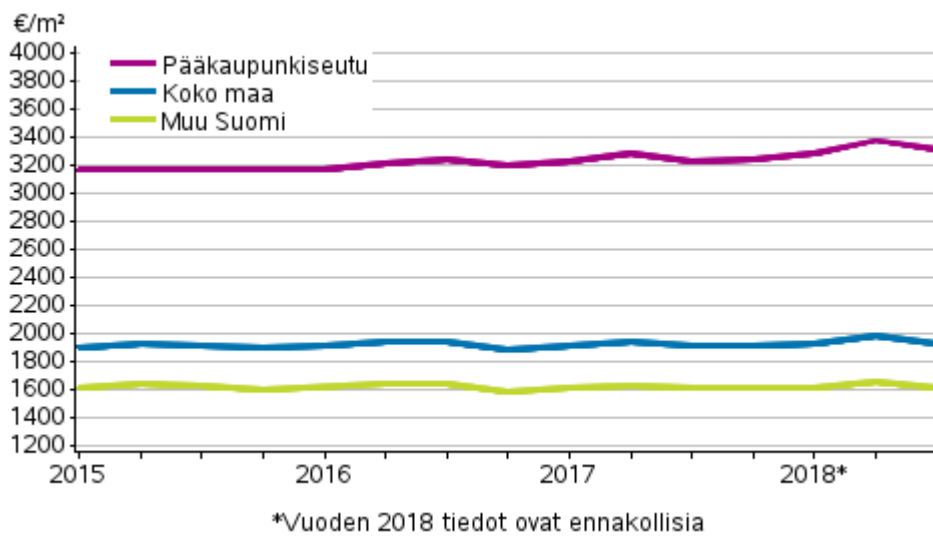
1) . = kauppoja alle 20 kpl

Liitekuviot

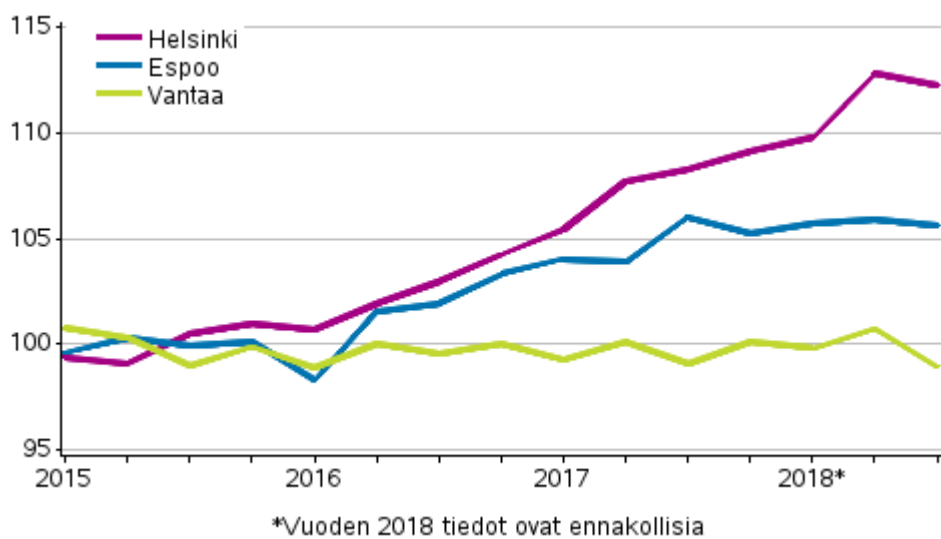
Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat



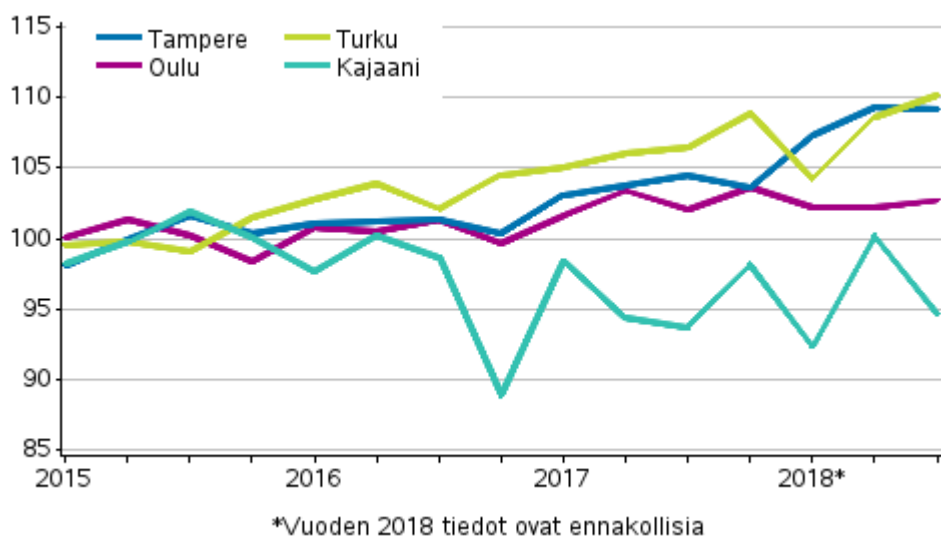
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat



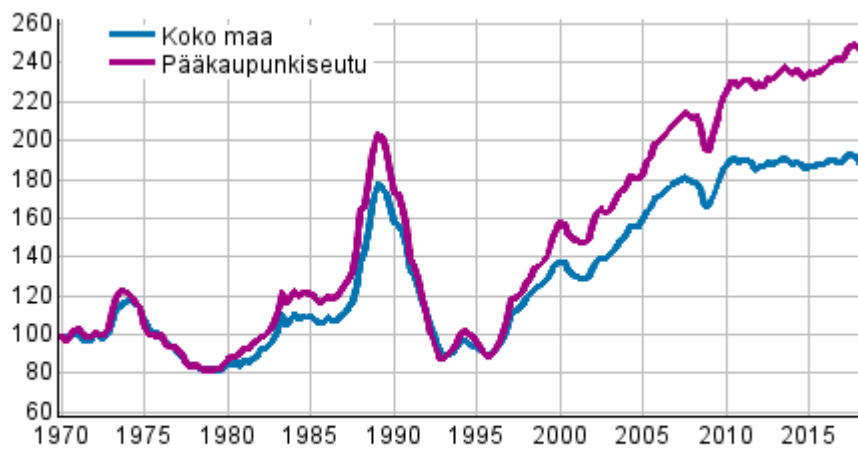
**Liitekuvio 3. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys
pääkaupunkiseudulla, indeksi 2015=100**



**Liitekuvio 4. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys
Tampereella, Turussa, Oulussa ja Kajaanissa, indeksi 2015=100**



Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostaloasuntojen reaalihintaindeksi, indeksi 1970=100



*Vuoden 2018 tiedot ovat ennakkollisia

Tietojen tarkentuminen

Tilaston tiedot ovat tarkentuneet alla olevan taulukon mukaisesti. Lisätietoja tietojen tarkentumisesta on laatuselosteen kohdassa 3.

Osakeasuntojen hintojen tarkentuminen, kuukausitilasto, kuukausimuutos¹⁾

Alue ja tilastokuukausi		Kuukausimuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 30.10.2018	1. julkistus	
Koko Suomi	05/2018	0,9	0,2	0,7
	06/2018	-0,3	-0,4	0,1
	07/2018	-0,3	-0,7	0,4
	08/2018	-0,6	-1,1	0,5
Pääkaupunkiseutu	05/2018	1,5	0,6	0,9
	06/2018	-0,2	-0,9	0,7
	07/2018	-1,3	-1,1	-0,2
	08/2018	-0,1	0,0	-0,1
Muu Suomi	05/2018	0,3	-0,2	0,5
	06/2018	-0,3	0,1	-0,4
	07/2018	0,6	-0,3	0,9
	08/2018	-1,1	-2,2	1,1

1) 1. julkistus viittaa ajankohtaan, kun viiteajankohdan tieto on ensimmäisen kerran julkaistu. Tarkentuminen kuvaa tuoreimman ja ensimmäisen julkistuksen kuukausimuutosprosenttien erotusta.

Osakeasuntojen hintojen tarkentuminen, kuukausitilasto, vuosimuutos¹⁾

Alue ja tilastokuukausi		Vuosimuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 30.10.2018	1. julkistus	
Koko Suomi	05/2018	1,5	0,8	0,7
	06/2018	1,2	1,1	0,1
	07/2018	0,9	0,7	0,2
	08/2018	0,4	-0,1	0,5
Pääkaupunkiseutu	05/2018	4,2	3,5	0,7
	06/2018	3,8	2,9	0,9
	07/2018	2,6	2,8	-0,2
	08/2018	2,2	2,2	0,0
Muu Suomi	05/2018	-1,0	-1,7	0,7
	06/2018	-1,2	-0,7	-0,5
	07/2018	-0,7	-1,3	0,6
	08/2018	-1,2	-2,3	1,1

1) 1. julkistus viittaa ajankohtaan, kun viiteajankohdan tieto on ensimmäisen kerran julkaistu. Tarkentuminen kuvaa tuoreimman ja ensimmäisen julkistuksen vuosimuutosprosenttien erotusta.

Osakeasuntojen hintojen tarkentuminen, neljännesvuositilasto, neljännesvuosimuutos¹⁾

Alue ja tilastonekjännes		Neljännesmuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 30.10.2018	1. julkistus	
Koko Suomi	3/2017	-0,3	0,1	-0,4
	4/2017	-0,3	0,0	-0,3
	1/2018	-0,4	-0,4	0,0
	2/2018	2,0	1,8	0,2
Pääkaupunkiseutu	3/2017	0,2	0,3	-0,1
	4/2017	0,4	0,4	0,0
	1/2018	0,3	0,2	0,1
	2/2018	2,3	1,8	0,5
Muu Suomi	3/2017	-0,7	-0,1	-0,6
	4/2017	-1,0	-0,5	-0,5
	1/2018	-1,1	-1,0	-0,1
	2/2018	1,8	1,8	0,0

1) 1. julkistus viittaa ajankohtaan, kun viiteajankohdan tieto on ensimmäisen kerran julkaistu. Tarkentuminen kuvaa tuoreimman ja ensimmäisen julkistuksen neljännesmuutosprosenttien erotusta.

Osakeasuntojen hintojen tarkentuminen, neljännesvuositilasto, vuosimuutos¹⁾

Alue ja tilastonekjännes		Vuosimuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 30.10.2018	1. julkistus	
Koko Suomi	3/2017	1,4	1,0	0,4
	4/2017	1,4	1,5	-0,1
	1/2018	0,1	0,0	0,1
	2/2018	1,0	0,8	0,2
Pääkaupunkiseutu	3/2017	3,2	2,6	0,6
	4/2017	2,9	2,8	0,1
	1/2018	2,2	2,1	0,1
	2/2018	3,2	2,7	0,5
Muu Suomi	3/2017	-0,3	-0,4	0,1
	4/2017	0,0	0,4	-0,4
	1/2018	-2,0	-1,9	-0,1
	2/2018	-1,0	-0,9	-0,1

1) 1. julkistus viittaa ajankohtaan, kun viiteajankohdan tieto on ensimmäisen kerran julkaistu. Tarkentuminen kuvaa tuoreimman ja ensimmäisen julkistuksen vuosimuutosprosenttien erotusta.

Laatuseloste: Osakeasuntojen hinnat

1. Tilastotietojen relevanssi

1.1 Tietosisältö ja käyttötarkoitus

Osakeasuntojen hinnat -tilasto kuvaa vanhojen osakehuoneistojen velattomia neliöhintoja ja niiden muutoksia kuukausi-, vuosineljännes- ja vuositasolla. Uusien asuntojen osalta tietoja julkaistaan vuosineljännes- ja vuositasolla. Tilasto sisältää alueen ja talotyypin mukaan luokiteltuja tietoja tarkasteluajankohdalta 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 Verohallinnon varainsiirtoverolaskelmia varten keräämät hintatiedot. Lisäksi tilastossa käytetään Verohallinnon kiinteistötietokantaa 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 velkaosuus sisältyy hintaan. Julkaistava hintakäsite on neliöhinta (euroa/m²). Tilastossa julkaistavat neliöhinnat ovat painotettuja neliöhintojen geometrisia keskiarvoja (€/m²).

Asunnon pinta-ala: Asunnon pinta-ala (m²) 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).

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 ARA- 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 verrattuna. Vanhojen osakeasuntojen indeksien perusajankohdat ovat 1970, 1983, 2000, 2005, 2010 ja 2015. Uusien asuntojen perusajankohdat ovat 2005 ja 2010.

Reaalihintaindeksi: Kertoo reaalisien hintojen muutoksen indeksin perusajankohtaan verrattuna. Reaalihintaindeksi saadaan jakamalla alueen nimellishintaindeksin pisteluku vastaavan ajankohdan ja vastaavan perusvuoden koko maan kuluttajahintaindeksin pisteluvulla.

Pisteluku: Pisteluku on hintaindekseissä käytetty muutossuure, joka kertoo vertailuajankohdan hinnat, keskihinnan tai indeksin suhteessa perusajankohdan hintaan, keskihintaan tai indeksiin. Perusajankohdan pistelukua merkitään tavallisesti luvulla sata. Esimerkiksi, jos hyödykkeen pisteluku on tietyssä ajankohtana 105,3, on hyödykkeen hinta noussut 5,3 prosenttia perusajankohtaan verrattuna.

Jakaumatunnusluvut:

Q1 (alakvartiili) = 25 % havainnoista jää alapuolelle.

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

Q3 (yläkvartiili) = 75 % havainnoista jää alapuolelle.

Kauppojen lukumäärä: Kuvaa alueella tehtyjen vanhojen osakehuoneistojen kauppojen lukumäärää. Kauppojen lukumäärätiedot revisioituvat ja kuluvan vuoden lopulliset tiedot julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen neljänneksen julkistuksen yhteydessä. Kauppojen lukumäärät sisältävät alueella olevat hintasäännellyt HITAS-asunnot sekä ARA-asunnot. HITAS- ja ARA-asunnot eivät sisälly indeksilaskentaan.

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 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 koko maa, pääkaupunkiseutu, muu Suomi (vastaava kuten vanhojen asuntojen kohdalla, koko maa poislukien pääkaupunkiseutu), muu Uusimaa (poislukien pääkaupunkiseutu) sekä suuralueet Etelä-Suomi, Länsi-Suomi, Itä-Suomi ja Pohjois-Suomi.

Kuukausitilasto:

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

2. Tilastotutkimuksen menetelmäkuvaus

Osakeasuntojen hinnat -tilasto kuvaa osakehuoneistojen velattomia neliöhintoja ja niiden muutoksia. Tilastossa julkaistaan sekä aineistosta suoraan keskiarvoina laskettuja velattomia neliöhintoja että hintojen muutosta kuvaavaa osakeasuntojen hintaindeksiä.

Hintaindeksi pyrkii toteutuneiden kauppahintojen perusteella vastaamaan mahdollisimman hyvin kysymykseen, paljonko enemmän tai vähemmän tyypillinen osakehuoneisto maksaa nyt kuin aikaisemmin. Koska eri ajankohtina myydään hyvin erilaisia asuntoja, pelkkä keskihintojen muutosten seuranta ei riitä. Esimerkiksi eri huoneistotyyppien osuus myydyistä asunnoista voi vaihdella neljänneksestä toiseen. Indeksien laskennassa käytetään ns. hedonista menetelmää, jossa aineiston luokittelun ja regressioanalyysin avulla pyritään erottamaan aito hintakehitys asuntojen ominaisuuksista johtuvista hinnanmuutoksista eri ajankohtina.

Luokitus: Koska sijainti, talotyyppi ja huonelukumäärä ovat tärkeimmät asunnon hintaan vaikuttavat tekijät, myytyjen asuntojen koostumusta vakioidaan luokittelemalla aineistoa ensin näiden suhteen.

Alueluokitus on muodostettu siten, että se olisi sekä maantieteellisesti mielekäs että asuntojen hintatason kannalta mahdollisimman homogeeninen. Alueluokituksessa suurimmat kaupungit on jaettu useampiin osa-alueisiin ja pienempiä kuntia, joissa tehdään vain vähän osakehuoneistokauppoja, on puolestaan yhdistetty. Alueen sisällä osakehuoneistot on jaettu talotyypin 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.

Regressiomalli ja laatukorjaus: Käytetty luokitus ei kuitenkaan yhdenmukaista aineistoa riittävästi, koska esimerkiksi luokan sisällä huoneistot eroavat toisistaan mm. tarkan sijainnin, pinta-alan tai valmistumisvuoden suhteen. Vanhojen asuntojen hinta-aineistossa on tietoja asunnon valmistumisvuodesta, pinta-alasta ja sijainnista postinumerotasolla. Uusien asuntojen hinta-aineistossa on tietoja pinta-alasta ja asunnon sijainnista postinumerotasolla. Regressiomallin avulla aineiston koostumuksen muutoksia perus- ja vertailuajankohdan välillä laatukorjataan näitä tietoja hyödyntäen.

Esimerkki laatukorjauksesta: tilastointineljänneksellä tietyllä alueella myydyt asunnot ovat keskimäärin pinta-alaltaan suurempia kuin perusajankohdan asunnot. Laatukorjauksessa indeksiä korjataan ylöspäin, sillä muuten suuremmasta pinta-alasta johtuva alhaisempi neliöhinta tulkittaisiin väärin hintojen laskuna. Mikäli tilastointineljänneksellä myytyjen asuntojen pinta-aloissa ei ole eroa suhteessa perusajankohdan asuntoihin, ei laatukorjausta tarvitse tehdä.

Koko maan indeksipisteluku saadaan aggregoimalla indeksiluokkakohtaiset hinnan muutokset ja laatukorjaukset ns. log-Laspeyres indeksikaavalla. Vanhojen asuntojen painot ovat vuoden 2015 osakehuoneistokannan arvo-osuuksia. Uusien asuntojen painot ovat vuosina 2008-2012 ostettujen asuntojen keskimääräisiä kulutusmenopainoja. Uusien asuntojen painojen laskennassa käytetään perusvuotta ympäröivien viiden vuoden tietoja, koska ostettujen uusien asuntojen määrät ja koot vaihtelevat paljon vuosittain ja alueittain.

Tarkempi menetelmäkuvaus on julkaistu Tilastokeskuksen Tutkimuksia-sarjassa (Koev, Eugen: Combining classification and quality adjustment in constructing a House Price Index. Helsinki, Tilastokeskus, Tutkimuksia-sarja (2013)).

3. Tietojen oikeellisuus ja tarkkuus

3.1. Tilaston luotettavuus

Vanhojen asuntojen hintatilasto perustuu Verohallinnon varainsiirtoveroaineistoon, joka sisältää kaikkien osakeasuntomuotoisten asuntojen kaupat. Kaikki tehdyt 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.

Uusien asuntojen hintatilasto perustuu suurimmilta kiinteistönvälittäjiltä ja rakennuttajilta saatuun aineistoon, ja tiedot ovat lopullisia ensimmäisellä julkistamiskerralla. Kauppojen lukumäärä kuvaa tilastossa olevien kauppojen määrää — ei uusien asuntojen kokonaiskauppamäärää.

Vanhojen ja uusien osakeasuntojen hintaindekseissä sekä julkaistavissa neliöhinnoissa ovat mukana sekä omalla että vuokratontilla sijaitsevat asunnot. Vanhojen osakehuoneistojen hintaindeksit ja neliöhinnat eivät sisällä HITAS-asuntoja.

Tilaston tulokset antavat suhteellisen luotettavan kuvan asunto-osakemarkkinoiden kehityksestä. On kuitenkin huomioitava tilastossa mukana olevien kauppojen lukumäärä. Jos kauppoja on tehty vähän, voi muutama poikkeava tapaus alueella vaikuttaa merkittävästi keskihintaan. Tästä syystä hintojen kehitystä kannattaa aina tarkastella myös pidemmältä aikaväliltä, eikä vain tietyltä ajankohdalta.

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. Hintojen hyväksytyt vaihteluvälit eri alueille määritellään vuosittain.

[Hintatiedot tarkentuvat](http://tilastokeskus.fi/til/ashi/rev.html) (<http://tilastokeskus.fi/til/ashi/rev.html>) vuoden mittaan siten, että lopulliset tiedot julkistetaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkistamisen yhteydessä. Asuntojen hintojen kuukausitilastossa tietojen tarkentuminen koko maan tasolla on keskimäärin 0,3 prosenttiyksikköä suuntaansa. Pienemmillä alueilla tietojen tarkentuminen on suurempaa. Neljännesvuositilastossa tietojen tarkentuminen koko maan tasolla on keskimäärin 0,2 prosenttiyksikköä suuntaansa.

Tuoreimman kuukauden kauppamäärää ei ole suositeltavaa käyttää kuvaamaan kaupankäynnin aktiivisuutta – se pikemminkin kuvaa tuoreimman ajankohdan hintaindeksin ja neliöhinnan luotettavuutta. Jos tiedossa olevia kauppvoja on vähän, voi muutama poikkeava tapaus alueella vaikuttaa merkittävästi keskihintaan ja hintaindeksiin.

Viimeisimpien kuukausien kauppajen lukumääriä kannattaa tarkastella yhtä kuukautta pitemmällä ajanjaksolla. Etenkin kesäkuukausina kuukausitilaston uusimman julkaisun kauppajen lukumäärä saattaa jäädä tavallista vähäisemmäksi ja täsmentyä tulevina kuukausina.

3.3. Tilaston tunnuslukujen käyttäminen

Tilaston keskihinnat muuttuvat eri tavoin kuin hintaindeksi, koska hintaindeksissä on otettu huomioon eri ajankohtina myytyjen asuntojen valmistumisvuoden, pinta-alan ja tarkemmin määritellyn asuntojen sijainnin jakaumassa tapahtuneet muutokset ja niiden hintavaikutus. Hintaindeksi ja keskihinnat ovat kumpikin tilanteesta riippuen 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

Osakeasuntojen 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 tilastovuotta seuraavan 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 50 prosenttia kaikista kaupoista. Loput tiedoista Tilastokeskus saa myöhemmin sitä mukaa kuin ne kertyvät Verohallinnossa.

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

Osakeasuntojen hinnat -tilaston julkaisupäivänä julkaistaan Tilastokeskuksen internet-sivuilla tilastoon perustuva tuorein tilastotiedote. Lisäksi asuntojen hinnoista löytyy tietoa Tilastokeskuksen internetsivuilta

ja tietokantapalvelusta. Keskeiset metatiedot on selvitetty tässä dokumentissa, joka on sisällytetty osakeasuntojen 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 Verohallinnon aineistoon ja näin ollen aineisto on kattava tehtyjen kauppojen suhteen.

6.2. Vertailtavuus historiatietoihin

Osakeasuntojen hinnoista vanhojen asuntojen osalta on saatavilla Verohallinnon varainsiirtoveroaineistoon perustuvaa tietoa vuodesta 1987 lähtien neljännesvuosittain. Kiinteistöväälittäjien aineistoihin perustuvaa tietoa on saatavilla vuosilta 1970–1986 nykyistä suppeammalla alueluokituksella. Uusien asuntojen osalta aikasarjat on laskettu vuodesta 2005 lähtien neljännesvuosittain.

Vuoden 2013 tammikuussa päivitettiin rekisteriyhdistelyjä. Tämä lisää kauppojen lukumääriä noin 3-5 prosenttia vuositasolla aiempiin vuosiin verrattuna.

Vuoden 2015 alusta päivitettiin sekä vanhojen että uusien osakeasuntojen laskennassa käytettyjä laatukorjausmalleja ja indeksilaskennassa käytettäviä painoja. Vanhojen osakeasuntojen laskennan osalta päivitettiin myös hintojen tarkistusmenettelyä. Vanhojen osakeasuntojen kuukausittaiset, sekä vanhojen ja uusien asuntojen neljännesvuosittaiset ja vuosittaiset indeksit on laskettu takautuvasti vuodesta 2010 eteenpäin nämä muutokset huomioon ottaen. Muutoksista johtuen takautuvasti lasketut indeksit voivat joiltain osin poiketa aiemmin julkaistuista indekseistä. Eroja syntyy etenkin niillä alueilla, joilla havaintomäärät ovat vähäisiä. Koko maan tasolla erot ovat pieniä.

Vuoden 2016 alusta uudistettiin vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumäärien laskentaa. Uudistuksessa parannettiin kauppatietojen ja eri rekisteriaineistojen yhteiskäyttöä, minkä johdosta kauppa-aineistosta pystytään jatkossa entistä paremmin erottelemaan vanhojen osakeasuntojen kaupat uudiskohteiden kaupoista. Menetelmä uudistus vaikuttaa myös vuosittain julkaistaviin vanhojen osakeasuntojen kauppasummatietoihin sekä neljänneksittäin julkaistaviin postinumeroittaisiin neliöhintoihin. Näiden osalta käytetään jatkossa uudistetun menetelmän mukaista aineistoa. Uudistetulla menetelmällä on tuotettu vertailukelpoiset aikasarjat kaikista julkaistavista tiedoista.

Vuoden 2018 alusta päivitettiin vanhojen osakeasuntojen laskennassa käytettyjä laatukorjausmalleja ja indeksilaskennassa käytettyjä painoja. Tämän yhteydessä päivitettiin hintojen ja pinta-alojen tarkistusmenettelyjä. Indeksilaskentaan tulevien havaintojen tarkistusmenettely yhdenmukaistettiin vuonna 2016 uudistetun kauppojen lukumäärälaskennan kanssa. Tilastossa siirryttiin käyttämään perusvuotta 2015=100. Neliöhintojen laskentatapaa muutettiin aggregoinnissa aritmeettisesta keskiarvosta geometriseen keskiarvoon, mistä aiheutuu eroja aiemmin julkaistuihin tietoihin etenkin aggregaattitasolla.

7. Selkeys ja eheys/yhtenäisyys

Tilastokeskus julkaisee osakeasuntojen hintatilaston lisäksi tietoa omakotitalojen ja omakotitalotonttien hintakehityksestä kiinteistöjen Kiinteistöjen hinnat -neljännesvuosittilastoaneljännesvuosittilastossa.

Osakeasuntojen ja omakotitalojen hinnat sisältyvät Eurostatille toimitettaviin omistusasumisen hintaindeksiin (Euroopan Unionin Komission asetus N:o 93/2013). Omistusasumisen hintaindeksit julkaistaan Eurostatin internetsivuilla <http://ec.europa.eu/eurostat/web/housing-price-statistics>.

Tilastokeskus julkaisee osakeasuntojen hintatilaston lisäksi kiinteistöjen hinnat -neljännesvuositilastoa. Tilastokeskuksen tilastojen lisäksi asuntojen hinnoista ja asuntojen hintakehityksestä julkaisevat tietoa mm. kiinteistönvälittäjät, luottolaitokset ja pankit.

Lisätietoja

Petri Kettunen 029 551 3558

Elina Vuorio 029 551 3385

Vastaava tilastojohtaja:

Mari Ylä-Jarkko

asuminen.hinnat@tilastokeskus.fi

www.tilastokeskus.fi

Lähde: Osakeasuntojen hinnat, Tilastokeskus

Asiakaspalaute: www.tilastokeskus.fi/palaute

Tietopalvelu ja viestintä, Tilastokeskus
puh. 029 551 2220
www.tilastokeskus.fi

Julkaisutilaukset, Edita Publishing Oy
puh. 020 450 05
asiakaspalvelu.publishing@edita.fi
www.editapublishing.fi

ISSN 1796-0479
= Suomen virallinen tilasto
ISSN 2323-878X (pdf)
ISSN 2323-8771 (print)
Tuotenumero 3024 (print)