

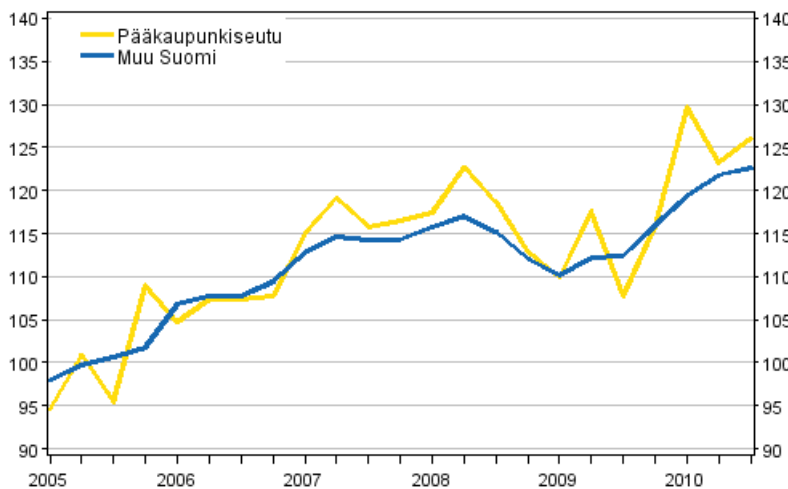
Kiinteistöjen hinnat

2010, 3. vuosineljännes

Omakotitalojen hinnat nousivat heinä–syyskuussa 9,9 prosenttia

Omakotitalojen hinnat nousivat vuoden 2010 kolmannella neljänneksellä koko maassa keskimäärin 9,9 prosenttia edellisvuodesta. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 16,9 prosenttia ja muualla maassa 9,0 prosenttia. Edelliseen vuosineljännekseen verrattuna omakotitalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 0,9 prosenttia. Omakotitalojen neliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 2 956 euroa ja muualla Suomessa 1 397 euroa. Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen kiinteistöjen hintaindeksistä, jonka laadinnassa käytetään Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistöjen kauppahintarekisterin tietoja.

Omakotitalojen hintakehitys, 3. neljännes 2010, indeksi 2005=100



Vuoden 2010 kolmannella neljänneksellä omakotitalotonttien hinnat nousivat koko maassa 14,0 prosenttia edellisvuodesta. Edellisestä neljänneksestä tonttien hinnat nousivat 5,1 prosenttia. Omakotitalotonttien neliöhinta koko maassa oli 16,4 euroa ja keskimääräinen tontin pinta-ala oli 2 418 neliometriä.

Vuoden 2010 huhti–kesäkuussa omakotitalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 8,1 prosenttia edellisvuodesta. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 4,8 prosenttia ja muualla maassa 8,5 prosenttia. Edelliseen vuosineljännekseen verrattuna omakotitalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 1,2

prosenttia. Omakotitalotonttien hinnat nousivat vuoden 2010 toisella neljänneksellä 12,1 prosenttia edellisvuodesta. Edellisestä neljänneksestä tonttien hinnat nousivat 10,2 prosenttia.

Vuoden 2010 tammi-maaliskuussa omakotitalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 9,4 prosenttia edellisvuodesta. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 18,0 prosenttia ja muualla maassa 8,4 prosenttia. Edelliseen vuosineljänneeseen verrattuna omakotitalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 4,0 prosenttia. Omakotitalotonttien hinnat nousivat vuoden 2010 ensimmäisellä neljänneksellä 8,0 prosenttia edellisvuodesta. Edellisestä neljänneksestä tonttien hinnat laskivat 4,5 prosenttia.

Kiinteistöjen hinnat -tilasto uudistui

Kiinteistöjen hinnat -tilaston perusvuodeksi on muutettu vuosi 2005. Tilaston painorakenne, regressiomallin parametrit ja aluejako on päivitetty. Uusi aikasarja on laskettu vuoden 2005 alusta lähtien. Uusittu aikasarja ottaa takautuvasti huomioon vuoden 2009 kuntamuutokset. Parantuneiden rekisteriyhdistelyjen vuoksi tilaston kauppojen lukumäärä tilastossa on lisääntynyt myös takautuvasti. Vuoden 2009 4. neljänneksestä lähtien kiinteistöjen hintaindeksin 1985=100 -sarjan pisteluvut on ketjutettu koko maan, pääkaupunkiseudun ja muu Suomen osalta vastaamaan kiinteistöjen hintaindeksin 2005=100 -sarjan muutoksia.

Sisällys

Taulukot

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Omakotitalojen hintaindeksi 2005=100, 3. neljännes 2010.....	4
Liitetaulukko 2. Omakotitalotonttien hintaindeksi 2005=100, 3. neljännes 2010.....	4

Kuviot

Liitekuviot

Liitekuvio 1: Omakotitalotonttien hintakehitys, 3. neljännes 2010, indeksi 2005=100.....	5
Laatuseloste: Kiinteistöjen hinnat.....	6

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Omakotitalojen hintaindeksi 2005=100, 3. neljännes 2010

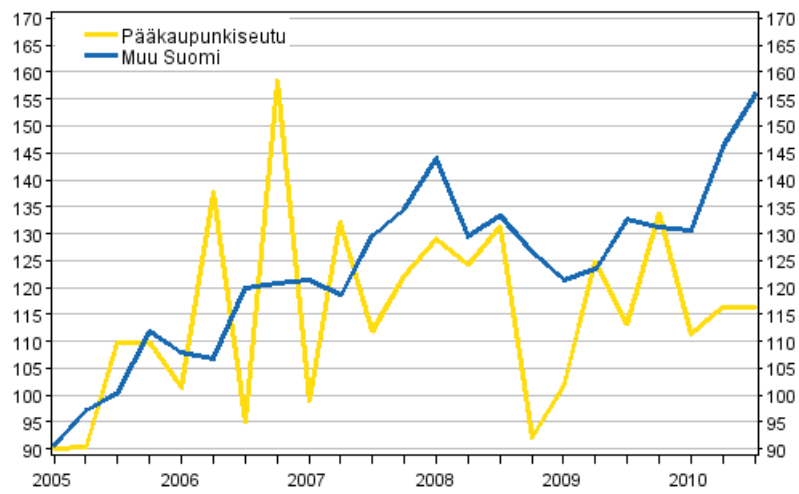
Alue	Keskihinta euro/m ²	Indeksi 2005=100	Vuosimuutos	Neljännesmuutos	Lkm
Koko maa	1 455	123,0	9,9	0,9	4 376
Pääkaupunkiseutu	2 956	126,0	16,9	2,3	154
Muu Suomi	1 397	122,6	9,0	0,7	4 222
Kehyskunnat	2 020	119,3	8,2	-2,5	239
Alle 20000 as. kunnat	1 225	120,6	7,1	1,8	2 129
20000-59999 as. kunnat	1 535	123,9	8,9	-0,2	1 378
60000-100000 as. kunnat	1 353	120,2	8,3	1,2	394
Yli 100000 as. kunnat	2 180	126,4	16,7	1,2	475
Etelä-Suomi	1 670	122,4	10,2	-0,1	1 903
Itä-Suomi	1 184	124,7	4,2	2,3	552
Länsi-Suomi	1 349	123,4	9,6	1,1	1 397
Pohjois-Suomi	1 204	124,6	13,3	4,8	524

Liitetaulukko 2. Omakotitalotonttien hintaindeksi 2005=100, 3. neljännes 2010

Alue	Keskihinta euro/m ²	Indeksi 2005=100	Vuosimuutos	Neljännesmuutos	Lkm
Koko maa	16,4	145,8	14,0	5,1	1 572
Pääkaupunkiseutu	119,5	116,2	2,7	0,0	64
Muu Suomi	14,0	155,9	17,6	6,6	1 508
Kehyskunnat	44,7	149,3	28,0	14,7	111
Alle 20000 as. kunnat	8,7	151,3	11,5	4,0	796
20000-100000 as. kunnat	19,6	160,1	23,4	9,5	620
Yli 100000 as. kunnat	74,1	122,6	3,7	-0,1	156
Etelä-Suomi	23,8	137,9	12,4	5,5	645
Itä-Suomi	8,7	167,7	27,7	2,8	183
Länsi-Suomi	14,9	170,5	20,0	7,5	545
Pohjois-Suomi	8,0	129,2	1,1	-2,8	199

Liitekuviot

Liitekuvio 1: Omakotitalotonttien hintakehitys, 3. neljännes 2010, indeksi 2005=100



Laatuseloste: Kiinteistöjen hinnat

1. Tilastotietojen relevanssi

1.1. Tietosisältö ja käyttötarkoitus

Kiinteistöjen hintatilasto kuvaa omakotitalojen ja omakotitalotonttien hintatasoja ja hintojen muutoksia neljännesvuosi- ja vuositasolla. Tilasto sisältää alueen mukaan luokiteltuja tietoja vuodesta 2005 lähtien.

1.2. Tilaston käsitteet, luokitukset ja aineistot

Käsitteet

Asuinpinta-ala: Asuinpinta-alaan lasketaan mukaan kaikki rakennuksen jatkuvaan asumiskäyttöön tarkoitetut tilat. Asuinpinta-ala on rakennusta rajoittavien seinien sisäpintojen väliin jäävä alue. Tieto asuinpinta-alasta saadaan rekisteristä.

Kiinteistö: Kiinteistörekisteriin merkitty maa- tai vesialue, jolla on oma kiinteistötunnus. Kiinteistöön kuuluvat sillä sijaitsevat kiinteistön omistajan omistamat rakennukset ja kiinteät laitteet.

Keskihinta: Tilastossa julkaistavat keskihinnat ovat pinta-alapainotettuja neliöhintojen aritmeettisia keskiarvoja (€/m²).

Keskipinta-ala: Omakotitalojen pinta-ala tarkoittaa asuinpinta-alaa (m²) ja omakotitalotonttien pinta-ala tarkoittaa tontin kokonaispinta-alaa.

(Nimellis)hintaindeksi: Kertoo hintojen muutoksen indeksin perusajankohtaan (2005=100) verrattuna.

Omakotitalokiinteistö: Kiinteistö, jonka käyttötarkoitus on asuinrakennuspaikka ja jolla on vain asuin- ja sivurakennuksia, eikä kiinteistö sijaitse rantakaava-alueella. Mikäli kiinteistö on rakennus- tai asemakaava-alueella, vaaditaan lisäksi, että kaavan laatu on asuinrakennus- tai asuinpientalokortteli.

Omakotitalotontti: Tontti, jonka käyttötarkoitus on asuinrakennuspaikka ja jolla ei ole rakennuksia. Kiinteistö ei myöskään sijaitse rantakaava-alueella. Mikäli kiinteistö on rakennus- tai asemakaava-alueella vaaditaan lisäksi, että kaavan laatu on asuinpientalokortteli, rakennusoikeudesta on tieto rekisterissä ja rakennusoikeuskerroin on alle 0,5. Haja-asutusalueella viimeistä ehtoa ei voida tarkistaa, koska kaavan laatua ja rakennusoikeutta ei ole määritelty kyseisellä kaava-alueella.

Reaalihintaindeksi: Todellinen hintojen muutos indeksin perusajankohtaan (2005=100) verrattuna. Reaalihintaindeksi saadaan jakamalla nimellishintaindeksin pisteluku vastaavan ajankohdan kuluttajahintaindeksin pisteluvulla.

Jakaumatunnusluvut:

Alakvartiili = 25 % neliöhinnoista ovat pienempiä tai yhtä suuria kuin alakvartiili.

Mediaani = Suuruusjärjestyksessä keskimäinen neliöhinta.

Yläkvartiili = 75 % neliöhinnoista ovat pienempiä tai yhtä suuria kuin yläkvartiili.

Luokitukset

Aluejako: Omakotitalojen ja omakotitalotonttien tilastoissa käytettävä alueluokitus sisältää tiedot seuraavilta alueilta: koko maa, pääkaupunkiseutu, muu Suomi, kehyskunnat ja suuralueet. Lisäksi lasketaan tiedot asukasluvun mukaisesti luokiteltuina.

Pääkaupunkiseutuun kuuluvat Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen. Kehyskunnat käsittävät Hyvinkään, Järvenpään, Keravan, Kirkkonummen, Nurmijärven, Riihimäen, Sipoon, Tuusulan ja Vihdin. Suuraluejako on vuonna 2003 voimaan tullut NUTS2-suuraluejako. Ahvenanmaa ei sisälly tilastoon.

Kiinteistöjen hintatilasto perustuu Maanmittauslaitoksen kiinteistötietorekisterin kauppahintatietoihin, jotka toimitetaan Tilastokeskukseen neljännesvuosittain. Kauppahinta-aineistoon haetaan lisäksi taustatietoja Väestörekisterikeskuksen asuntokanta-aineistosta

2. Tilastotutkimuksen menetelmäkuvaus

Kiinteistöjen hintaindeksistä on laadittu menetelmäseloste tutkimustuloksineen tilaston perustamisvaiheessa. Tämä löytyy tilaston internetsivuilta Menetelmäselosteet -kohdasta. Indeksien perusvuodenvaihdon yhteydessä tarkastellaan rekisteriyhdistelyiden toimivuutta, päivitetään indeksin painorakenne vastaamaan tuoreimpia tietoja sekä päivitetään indeksin laskennassa käytettyjä regressiomalleja. Indeksilaskennassa käytetään regressioanalyysiin pohjautuvaa laatuvaikointi menetelmää, ns. hedonista menetelmää. Menetelmällä pilkotaan hinta "puhtaaseen hintaan" ja ominaisuuksista muodostuvaan hintaan ja saattamaan näin eri ominaisuuksilla varustetut kiinteistöt vertailukelpoisiksi keskenään. Indeksisarjat on laskettu kullekin alaluokalle kiinteäpainoisilla log-Laspeyres -indeksikaavoilla. Alasarjat painotetaan yhteen painorakenteella, joka muodostuu vuoden 2009 arvo-osuuspainoista. Painojen lähteenä käytetään kiinteistö- ja huoneistorekisteriä.

3. Tietojen luotettavuus ja tarkkuus

3.1. Tilaston luotettavuus

Tilasto perustuu Maanmittauslaitoksen kiinteistötietorekisteriin, joka sisältää kaikki kiinteistökaupat. Tilastosta jää kuitenkin pois havaintoja normaalien tarkistusten (kts. kohta 3.2.) kautta.

3.2. Tilaston tarkkuus

Tontin pinta-alan tulee olla 400 ja 20 000 m²:n välillä, ja asuinpinta-alan tulee olla 40 ja 400 m²:n välillä. Tilastoon ei hyväksytä vuokratontilla sijaitsevia omakotitaloja. Hintarajat tarkistetaan vuosittain.

Kiinteistöjen alueittaisia hintaindeksejä tarkasteltaessa tulee huomioida alueella tehtyjen kauppojen lukumäärä. Mikäli alueella tehdään vähän kauppia, voi muutama poikkeava tapaus vaikuttaa merkittävästi alueen keskihintaan. Tällöin neljännesmuutoksen sijaan olisi suositeltavaa tarkastella pidemmän aikavälin kehitystä.

4. Tietojen ajantasaisuus ja oikea-aikaisuus

Kiinteistöjen hintatilasto julkaistaan neljännesvuosittain noin 10 viikkoa vuosineljänneksen päättymisen jälkeen. Julkaistavat tiedot ovat lopullisia tietoja. Vuositiedot julkaistaan neljännen neljänneksen julkaisun yhteydessä.

5. Tietojen saatavuus ja läpinäkyvyys/selkeys

Kiinteistöjen hintaindeksien perusjulkaisu ja tietokantataulukot ovat saatavilla Tilastokeskuksen internetsivuilla (<http://tilastokeskus.fi/til/kihi/index.html>).

Kauppakohtaista ja muuta yksityiskohtaista tietoa kiinteistöjen toteutuneista kauppahinnoista saa Maanmittauslaitoksesta (<http://www.maanmittauslaitos.fi>).

6. Tilastojen vertailukelpoisuus

6.1. Vertailtavuus muihin aineistoihin

Maanmittauslaitos julkaisee kauppahinta-aineistoon perustuvaa kauppahintatilastoa. Keskeisin ero Tilastokeskuksen laatiman hintaindeksin ja Maanmittauslaitoksen kauppahintatilaston välillä on siinä, että kauppahintatilasto esittää ensisijaisesti kauppojen ja hintojen jakaumatietoja tietyinä ajankohtana, kun hintaindeksi puolestaan keskittyy mittaamaan hintojen muutosta ajankohdasta toiseen. Jälkimmäisessä huomioidaan eri ajankohtina myytyjen kiinteistöjen laatueroista johtuvat hintaerot ja poistetaan niiden vaikutus indeksilaskennassa.

6.2. Vertailtavuus historiatietoihin

Kiinteistöjen hintaindeksin 1985=100 tietoja tarkemmalla luokituksella on saatavilla aikaväliltä 1985 - 2009. Kiinteistöjen hintaindeksistä 1985=100 on lisäksi saatavilla pitkä aikasarja koko maan,

pääkaupunkiseudun ja muun Suomen osalta. Pitkä aikasarja on laskettu ketjuttamalla 2005=100 indeksin mukaiset muutokset 1985=100 indeksisarjaan vuoden 2009 4. neljänneksestä alkaen.

7. Selkeys ja eheys/yhtenäisyys

Kiinteistöjen hintojen neljännesvuositilaston lisäksi Tilastokeskus julkaisee osakeasuntojen neljännesvuosija vuositilastoa.

Lisätietoja

Petri Kettunen (09) 1734 3558
Tomi Martikainen (09) 1734 3632
Mari Ylä-Jarkko (09) 1734 3310

Vastaava tilastojohtaja:

Kari Molnar

asuminen@tilastokeskus.fi

www.tilastokeskus.fi

Lähde: Kiinteistöjen hinnat, Tilastokeskus