

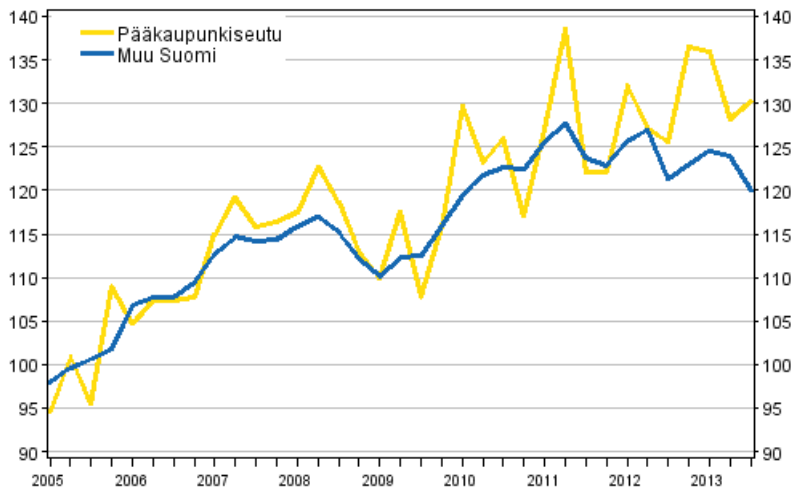
# Kiinteistöjen hinnat

2013, 3. vuosineljännes

## Vanhojen omakotitalojen hinnat laskivat heinä-syyskuussa 0,6 prosenttia

Vanhojen omakotitalojen hinnat laskivat vuoden 2013 kolmannella neljänneksellä koko maassa keskimäärin 0,6 prosenttia edellisvuodesta. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,7 prosenttia vuodessa, kun taas muualla maassa hinnat laskivat 1,1 prosenttia. Edelliseen vuosineljänneeseen verrattuna vanhojen omakotitalojen hinnat laskivat koko maassa keskimäärin 2,6 prosenttia. Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen kiinteistöjen hintaindeksistä, jonka laadinnassa käytetään Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistöjen kauppahintarekisterin tietoja.

### Vanhojen omakotitalojen hintakehitys, indeksi 2005=100

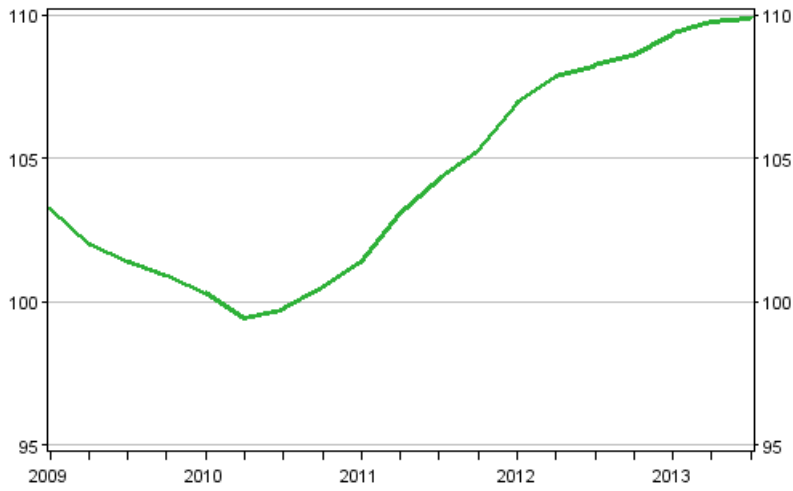


Koko maassa vanhojen omakotitalojen keskimääräinen neliöhinta oli 1 491 euroa vuoden 2013 kolmannella neljänneksellä. Pääkaupunkiseudulla omakotitalojen keskimääräinen neliöhinta oli 2 922 euroa. Muualla maassa keskimääräinen neliöhinta oli 1 405 euroa.

Vuoden 2013 kolmannella neljänneksellä pientalotonttien hinnat nousivat koko maassa 6,2 prosenttia edellisvuodesta. Edellisestä neljänneksestä tonttien hinnat laskivat 1,5 prosenttia. Pientalotontin keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 17,3 euroa ja keskimääräinen tontin pinta-ala oli 2 277 neliömetriä.

Uusien omakotitalojen hinnat nousivat vuoden 2013 kolmannella neljänneksellä koko maassa 1,5 prosenttia edellisvuodesta. Edelliseen vuosineljännekseen verrattuna hinnat pysyivät lähes ennallaan. Uusien omakotitalojen tiedot perustuvat rakennuskustannusindeksiin sekä ammattimaista että omatoimista rakentamista kuvaaviin hintatietoihin.

**Uusien omakotitalojen hintakehitys, indeksi 2010=100**



# Sisällys

## *Taulukot*

### **Liitetaulukot**

Liitetaulukko 1. Vanhojen omakotitalojen hintaindeksi, 3. neljännes 2013.....	4
Liitetaulukko 2. Omakotitalotonttien hintaindeksi, 3. neljännes 2013.....	4
Liitetaulukko 3. Uusien omakotitalojen hintaindeksi, 2010=100.....	5

## *Kuviot*

### **Liitekuviot**

Liitekuvio 1. Omakotitalotonttien hintakehitys, indeksi 2005=100.....	6
Laatuseloste: Kiinteistöjen hinnat.....	7

# Liitetaulukot

## Liitetaulukko 1. Vanhojen omakotitalojen hintaindeksi, 3. neljännes 2013

Alue	Keskihinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100	Neljännesmuutos	Vuosimuutos	Lkm
Koko maa	1 491	121,1	-2,6	-0,6	3 510
Pääkaupunkiseutu	2 922	130,2	1,6	3,7	160
Muu Suomi	1 405	120,0	-3,1	-1,1	3 350
Kehyskunnat <sup>1)</sup>	2 005	113,3	-7,9	-4,8	209
Alle 20000 as. kunnat	1 243	121,1	-0,3	1,1	1 568
20000-59999 as. kunnat	1 570	120,1	-5,4	-2,0	1 082
60000-100000 as. kunnat	1 326	115,5	-4,1	-3,5	404
Yli 100000 as. kunnat	2 276	125,0	-1,0	0,2	456
Etelä-Suomi	1 691	119,6	-2,9	-0,9	1 575
Itä-Suomi	1 280	129,6	-0,5	5,0	434
Länsi-Suomi	1 354	122,1	-4,0	-2,0	1 051
Pohjois-Suomi	1 206	121,5	1,0	0,7	450

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

## Liitetaulukko 2. Omakotitalotonttien hintaindeksi, 3. neljännes 2013

Alue	Keskihinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100	Neljännesmuutos	Vuosimuutos	Lkm
Koko maa	17,3	143,3	-1,5	6,2	873
Pääkaupunkiseutu	201,4	122,3	-11,1	0,2	23
Muu Suomi	14,9	150,2	1,5	8,1	850
Kehyskunnat <sup>1)</sup>	38,4	134,7	-7,9	2,4	66
Alle 20000 as. kunnat	9,2	153,2	4,4	9,1	480
20000-100000 as. kunnat	20,5	143,7	-0,8	6,2	303
Yli 100000 as. kunnat	64,5	134,1	-7,6	3,7	90
Etelä-Suomi	24,5	136,8	-4,9	2,4	298
Itä-Suomi	14,4	185,2	0,6	11,0	106
Länsi-Suomi	15,4	161,0	8,7	15,4	306
Pohjois-Suomi	9,9	124,0	-3,5	8,3	163

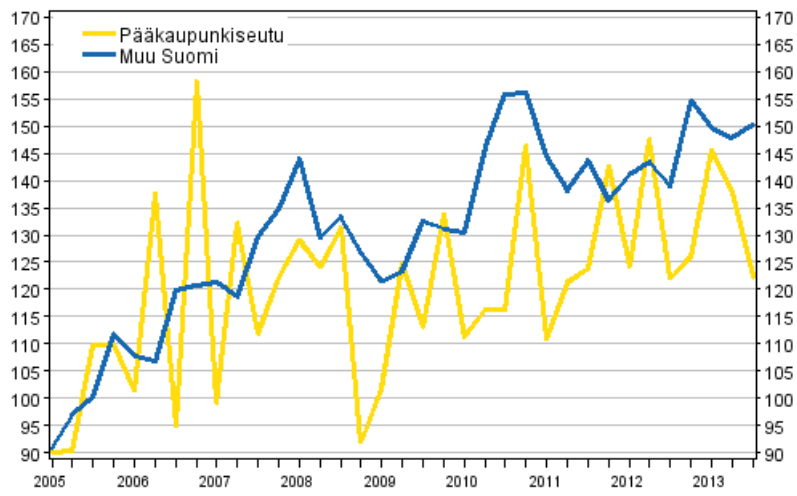
1) Kehyskunnat = Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti

### Liitetaulukko 3. Uusien omakotitalojen hintaindeksi, 2010=100

		Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Vuosi	Neljännes			
2009	1. neljännes	103,2	.	.
	2. neljännes	102,0	-1,2	.
	3. neljännes	101,4	-0,6	.
	4. neljännes	100,9	-0,5	.
	Vuosi yhteensä	101,9	.	.
2010	1. neljännes	100,3	-0,6	-2,8
	2. neljännes	99,4	-0,9	-2,5
	3. neljännes	99,8	0,3	-1,6
	4. neljännes	100,5	0,7	-0,4
	Vuosi yhteensä	100,0	.	-1,8
2011	1. neljännes	101,4	0,9	1,1
	2. neljännes	103,1	1,7	3,7
	3. neljännes	104,3	1,2	4,6
	4. neljännes	105,3	0,9	4,8
	Vuosi yhteensä	103,5	.	3,5
2012	1. neljännes	107,0	1,6	5,5
	2. neljännes	107,9	0,9	4,6
	3. neljännes	108,2	0,3	3,8
	4. neljännes	108,6	0,4	3,2
	Vuosi yhteensä	107,9	.	4,3
2013	1. neljännes	109,4	0,7	2,3
	2. neljännes	109,8	0,4	1,8
	3. neljännes	109,9	0,1	1,5

# Liitekuviot

Liitekuvio 1. Omakotitalotonttien hintakehitys, indeksi 2005=100



# Laatuseloste: Kiinteistöjen hinnat

## 1. Tilastotietojen relevanssi

### 1.1. Tietosisältö ja käyttötarkoitus

Kiinteistöjen hintatilasto kuvaa omakotitalojen ja -tonttien hintojen muutoksia neljännesvuosi- ja vuositasolla. Vanhoista omakotitaloista ja -tonteista julkaistaan lisäksi tietoa hintatasoista alueen mukaan luokiteltuna vuodesta 2005 lähtien. Tietoja uusista omakotitaloista koko maan tasolla julkaistaan neljännesvuositasolla vuoden 2009 alusta lähtien.

Uusien omakotitalojen hintaindeksi kuvaa kuinka paljon keskimääräisen omakotitalon rakentamisen hinta on kehittynyt.

### 1.2. Tilaston käsitteet, luokitukset ja aineistot

#### **Käsitteet**

*Ammattimainen rakentaminen:* Ammattimaisella rakentamisella tarkoitetaan liiketaloudellista rakentamista eli maksua vastaan tapahtuvaa rakentamista, vrt. omatoiminen rakentaminen.

*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 Väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistorekisteristä.

*Kiinteistö:* Verohallinnon 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 (€/m<sup>2</sup>).

*Keskipinta-ala:* Omakotitalojen pinta-ala tarkoittaa asuinpinta-alaa (m<sup>2</sup>) ja omakotitalotonttien pinta-ala tarkoittaa tontin kokonaispinta-alaa.

*(Nimellis)hintaindeksi:* Kertoo hintojen muutoksen indeksin perusajankohtaan (2005=100, 2010=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:* Kiinteistö, 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 kiinteistöjen kauppahintarekisterissä ja rakennusoikeuskerroin on alle 0,5. Haja-asutusalueella viimeistä ehtoa ei voida tarkistaa, koska kaavan laatua ja rakennusoikeutta ei ole määritelty kyseisellä kaava-alueella.

*Omatoiminen rakentaminen:* Omatoimisella rakentamisella tarkoitetaan kotitalouksien itse toteuttamia rakennushankkeita, joita ovat esim. omakotitalojen rakentaminen ilman palkattua työvoimaa, vrt. ammattimainen rakentaminen.

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

*Reaalihintaindeksi:* Todellinen hintojen muutos indeksin perusajankohtaan (2005=100, 2010=100) verrattuna. Reaalihintaindeksi saadaan jakamalla nimellishintaindeksin pisteluku vastaavan ajankohdan kuluttajahintaindeksin pisteluvulla.

*Jakaumatunnusluvut:*

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

Mediaani = Suuruusjärjestyksessä keskimäinen neliöhinta.

Yläkvartiili = 75 % neliöhinnosta on 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. Uusien omakotitaloaindeksin tiedot julkaistaan vain koko maan osalta.

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.

### **Aineistot**

Kiinteistöjen hintatilasto perustuu Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintarekisterin kauppahintatietoihin, jotka toimitetaan Tilastokeskukseen neljännesvuosittain. Kauppahinta-aineistoon haetaan lisäksi taustatietoja Väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistorekisteristä.

Uusien omakotitalojen hintaindeksiä varten kerätään hintoja materiaaleista, talopaketeista ja liittymä- ja viranomaismaksuista sekä suunnittelu- ja valvontakustannuksista.

## **2. Tilastotutkimuksen menetelmäkuvaus**

Vanhoiden omakotitalojen ja -tonttien hintaindekseistä on laadittu erillinen menetelmäseloste tutkimustuloksineen tilaston perustamisvaiheessa. Tämä löytyy tilaston internetsivuilta Menetelmäselosteet -kohdasta. Indeksien perusvuoden vaihdon yhteydessä tarkastettiin rekisteriyhdistelyiden toimivuutta, päivitettiin indeksin painorakenne vastaamaan tuoreimpia tietoja sekä päivitettiin indeksin laskennassa käytetyt regressiomallit. Indeksilaskennassa käytetään regressioanalyysiin pohjautuvaa laatuvaikointi menetelmää, ns. hedonista menetelmää. Menetelmällä pilkotaan hinta "puhtaaseen hintaan" ja ominaisuuksista muodostuvaan hintaan ja pyritään saamaan 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 rakennus- ja huoneistorekisteriä.

Uusien omakotitalojen hintaindeksin tavoitteena on seurata omakotirakentamisen hintojen kehitystä. Indeksini muodostetaan käyttämällä rakennuskustannusindeksiä, ammattimaista rakentamista kuvaavaa indeksiä ja omatoimisen rakentamisen indeksiä. Rakennuskustannusindeksistä tilastoon tulee mukaan asuinpienalo rakentamista kuvaava alaindeksi. Ammattimaisen rakentamisen hintaindeksi on muuttuvapainoinen ja muuttuvahintainen rakentamisen tarjoushintaindeksi. Omatoimisen rakentamisen osalta seurataan kokonaiskustannusten kehitystä suunnittelusta pihatöihin.

Uusien omakotitalojen indeksi lasketaan Laspeyresin hintaindeksin mukaisesti. Indeksien laskenta vaatii perusvuoden painorakenteen lisäksi valittujen hyödykkeiden neljännesvuosittain tehtävän hintaseurannan.

Uusien omakotitalojen hintaindeksin painot on muodostettu neljälle komponentille. Rakennustapa on paikalla rakennettu tai elementeistä rakennettu omakotitalo ja rakennuttaja on ammattimainen tai omatoiminen rakentaja. Näitä yhteen painottamalla lasketaan uusien omakotitalojen hintaindeksi.

## **3. Tietojen luotettavuus ja tarkkuus**

### **3.1. Tilaston luotettavuus**

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

Uusien omakotitalojen tiedot perustuvat rakennuskustannusindeksiin sekä ammattimaisen että omatoimisen rakentamisen hintojen kehitykseen. Hintoja mitataan materiaalien, palkkojen ja talopakettien sekä liittymä- ja viranomaismaksujen avulla.

### **3.2. Tilaston tarkkuus**



Tontin pinta-alan tulee olla 400 ja 20 000 m<sup>2</sup>:n välillä ja asuinpinta-alan tulee olla 40 ja 400 m<sup>2</sup>:n välillä. Tilastoon ei hyväksytä vuokratontilla sijaitsevia omakotitaloja. Hintarajat tarkistetaan vuosittain.

Vanhojen omakotitalojen ja -tonttien alueittaisia hintaindeksejä tarkasteltaessa tulee huomioida alueella tehtyjen kauppojen lukumäärä. Mikäli alueella tehdään vähän kauppoja, 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 neljänneksen neljänneksen julkaisun yhteydessä.

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

Kiinteistöjen hintaindeksin perusjulkaisu ja tietokantataulukot ovat saatavilla Tilastokeskuksen internetsivuilla ([tilastokeskus.fi/til/kihi/index.html](http://tilastokeskus.fi/til/kihi/index.html)).

Kauppakohtaista ja muuta yksityiskohtaista tietoa kiinteistöjen toteutuneista kauppahinnoista saa Maanmittauslaitoksesta ([www.maanmittauslaitos.fi](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

Vanhojen omakotitalojen ja -tonttien osalta tietoja on saatavilla vuodesta 1985 alkaen. 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.

Uusien omakotitalojen osalta tietoja on saatavilla vuodesta 2009 alkaen.

#### **7. Selkeys ja eheys/yhtenäisyys**

Kiinteistöjen hintojen neljännesvuositilaston lisäksi Tilastokeskus julkaisee osakeasuntojen kuukausi-, neljännesvuosi- ja vuositilastoa.

Tilastokeskus julkaisee omistusasumisen hintaindeksejä heinäkuusta 2013 alkaen. Uusi omistusasumisen hintaindeksit -tilasto kuvaa omistusasumisen hankintaa ja omistamisen kustannuksia sekä asuntojen ostohinnan kehitystä. Omistusasumisen hintaindeksi kuvaa kotitalouksille uusien asuntojen kauppahintojen sekä muiden omistusasumiseen liittyvien tavaroiden ja palveluiden hintojen kehitystä. Asuntojen hintaindeksi kuvaa kotitalouksien ostamien asuntojen hintojen kehitystä. Asuntojen hintaindeksi koostuu uusien ja vanhojen osakeasuntojen hintaindekseistä, vanhojen ja uusien omakotitalojen hintaindekseistä.

### Lisätietoja

Petri Kettunen 09 1734 3558

Tomi Martikainen 09 1734 3632

Vastaava tilastojohtaja:

Leena Storgårds

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

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

Lähde: Kiinteistöjen hinnat, Tilastokeskus

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

---

*Tietopalvelu ja viestintä, 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 1799-456X (pdf)*