

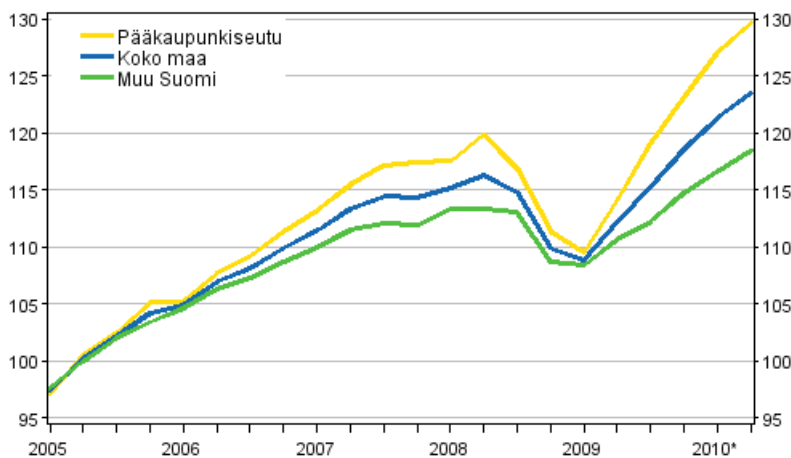
Asuntojen hinnat

2010, 2. neljännes

Vanhojen asuntojen hinnat nousivat huhti-kesäkuussa

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 1,8 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,0 prosenttia ja muualla maassa 1,5 prosenttia. Edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat nousivat koko maassa 10,0 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla nousua oli 13,6 prosenttia ja muualla maassa 7,0 prosenttia.

Asuntojen hintojen kehitys, indeksi 2005=100



*Vuoden 2010 tiedot ovat ennakkollisia

Vuoden 2010 toisella neljänneksellä vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 126 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 240 euroa ja muualla maassa 1 624 euroa.

Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat laskivat vuoden 2010 toisella neljänneksellä koko maassa 0,3 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 1,0 prosenttia, kun taas muualla Suomessa pysyivät lähes ennallaan. Edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien asuntojen hinnat nousivat koko maassa 9,2 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 11,7 prosenttia ja muualla Suomessa 7,9 prosenttia. Uusien asuntojen keskineliöhinta oli koko maassa 2 994 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 936 euroa ja muualla maassa 2 655 euroa.

Sisällys

1. Kerrostalojen hinnat huhti-kesäkuussa.....	3
2. Rivitalojen hinnat huhti-kesäkuussa.....	4
3. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset.....	5

Taulukot

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat hinnat, 2. neljännes 2010.....	7
Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloyksidiöiden velattomat hinnat, 2. neljännes 2010	8
Liitetaulukko 3. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat hinnat, 2. neljännes 2010.....	9
Liitetaulukko 4. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat hinnat, 2. neljännes 2010	9
Liitetaulukko 5. Vanhojen rivitalojen velattomat hinnat, 2. neljännes 2010	10

Kuviot

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

Liitekuviot

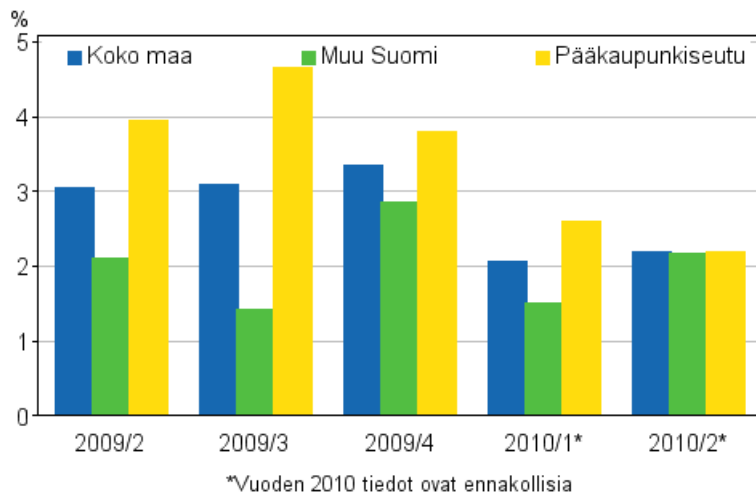
Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat.....	11
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat	11
Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2005=100.....	11
Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 2. neljännes 2010.....	12
Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi 1970=100.....	12

Laatuseloste: Asuntojen hinnat.....	13
-------------------------------------	----

1. Kerrostalojen hinnat huhti-kesäkuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat vuoden 2010 toisella neljänneksellä koko maassa keskimäärin 2,2 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Hinnat nousivat yhtä paljon pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa. Viime vuoden vastaavaan neljännekseen nähden hinnat nousivat koko maassa 11,1 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 13,9 prosenttia ja muualla maassa 8,2 prosenttia.

Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset



Huoneistotyypeittäin tarkasteltuna kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen hinnat nousivat eniten edellisestä neljänneksestä, pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,5 prosenttia ja muualla maassa 2,7 prosenttia. Kaksioiden hinnat nousivat saman ajanjakson aikana pääkaupunkiseudulla 2,2 prosenttia ja muualla maassa 1,7 prosenttia. Vastaavasti yksiöiden hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 0,4 prosenttia ja muualla Suomessa 0,8 prosenttia.

Vuoden 2010 toisella neljänneksellä vanhan kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 198 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 274 euroa ja muualla Suomessa 1 602 euroa. Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta asuntojen hintatilastosta, joka perustuu verohallinnon aineistoon. Ennakkotiedot sisältävät noin kaksi kolmasosaa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista.

Uusien kerrostaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 0,7 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,2 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat 1,4 prosenttia. Eniten hinnat nousivat Etelä-Suomessa, 8,1 prosenttia. Viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien kerrostalojen hinnat nousivat koko maassa 9,8 prosenttia, pääkaupunkiseudulla nousua oli 11,7 prosenttia ja muualla Suomessa 8,4 prosenttia.

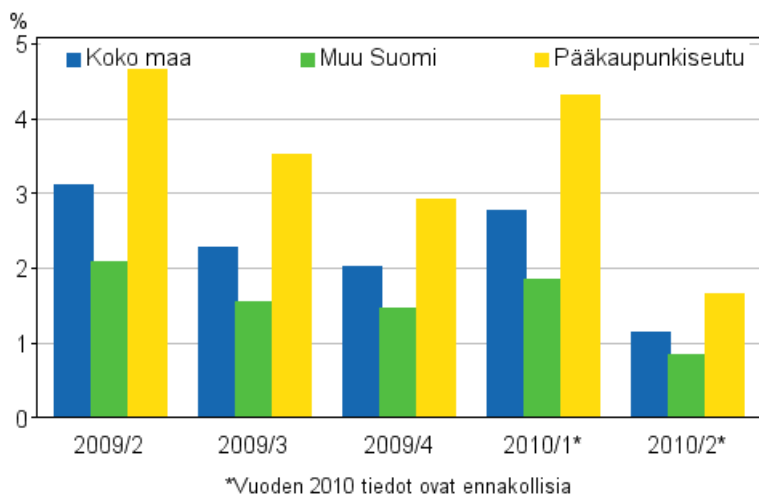
Vuoden 2010 toisella neljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 3 298 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 158 euroa ja muualla Suomessa 2 898 euroa. Tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistövälittäjien kauppahintatietoihin.

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

2. Rivitalojen hinnat huhti-kesäkuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitalojen hinnat nousivat edellisestä neljänneksestä keskimäärin 1,1 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla nousu oli 1,6 prosenttia ja muualla maassa 0,8 prosenttia. Viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna vanhojen rivitalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 8,5 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 13,0 prosenttia ja muualla Suomessa 5,8 prosenttia.

Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset



Vanhan rivitalon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 029 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 172 euroa ja muualla Suomessa 1 650 euroa. Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta asuntojen hintatilastosta, joka perustuu verohallinnon aineistoon. Ennakkotiedot sisältävät noin kaksi kolmasosaa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista.

Uusien rivitalojen hinnat laskivat koko maassa 1,8 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 3,0 prosenttia ja muualla Suomessa 1,3 prosenttia. Eniten hinnat laskivat Itä-Suomessa, 13,3 prosenttia. Pääkaupunkiseudun ulkopuolisella Uudellamaalla ja Itä-Uudellamaalla hinnat nousivat 1,6 prosenttia. Viime vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 8,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 11,9 prosenttia ja muualla Suomessa 7,1 prosenttia. Eniten hinnat nousivat pääkaupunkiseudun ulkopuolisella Uudellamaalla ja Itä-Uudellamaalla, 14,5 prosentilla. Itä-Suomessa hinnat laskivat 7,0 prosenttia edellisvuodesta.

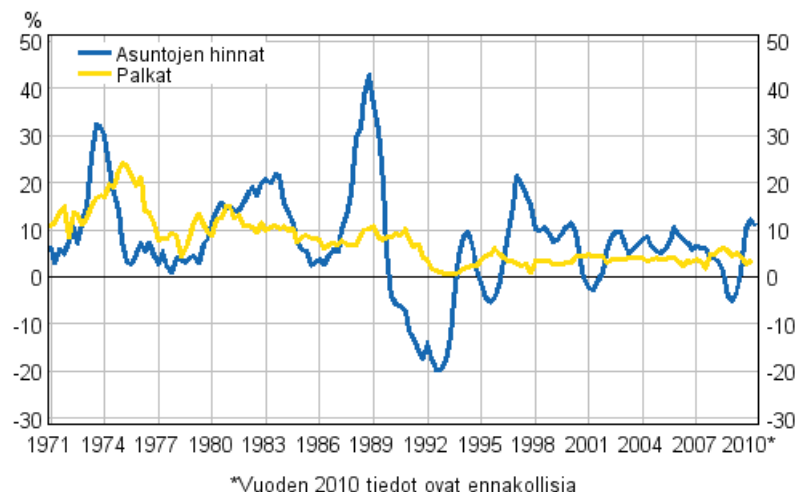
Uuden rivitaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 598 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 464 euroa ja muualla Suomessa 2 388 euroa. Tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistövälittäjien kauppahintatietoihin.

3. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset

Asuntojen hintakehitys on vajaan 40 vuoden aikana vaihdellut suuresti. Asuntomarkkinoiden ylikuumentumisen 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 hiljensii asuntomarkkinat ja hinnat laskivat vuoden 2008 kolmannelta neljänneksestä vuoden 2009 ensimmäiseen neljännekseen asti. Vuoden 2009 puolivälistä lähtien asuntojen hinnat ovat taas jatkaneet nousuaan.

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

Kuvio 3. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset



Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat hinnat, 2. neljännes 2010

Alue	Keskihinta, euroa/m ²	Indeksi 2005=100, 2.nelj. ¹⁾	Indeksin neljännesmuutos, % ²⁾	Indeksin vuosimuutos, %	Reaalihintaindeksi 2005=100, 2.nelj. ³⁾	Reaali-indeksin neljännesmuutos, %	Reaali-indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 126	123,5	1,8	10,0	112,7	1,0	9,0
Pääkaupunkiseutu	3 240	129,7	2,0	13,6	118,4	1,3	12,6
Muu Suomi	1 624	118,4	1,5	7,0	108,1	0,8	6,1
Uusimaa	3 001	127,7	1,6	12,8	116,6	0,9	11,9
Itä-Uusimaa	1 963	119,7	5,4	9,3	109,2	4,6	8,3
Varsinais-Suomi	1 670	117,5	0,3	6,7	107,2	-0,4	5,8
Satakunta	1 295	114,4	0,6	2,8	104,4	-0,2	1,9
Kanta-Häme	1 573	118,4	0,5	6,9	108,1	-0,2	5,9
Pirkanmaa	1 959	120,8	2,0	8,3	110,3	1,3	7,3
Päijät-Häme	1 482	119,4	3,9	6,7	109,1	3,2	5,7
Kymenlaakso	1 294	120,5	2,7	5,0	110,0	1,9	4,0
Etelä-Karjala	1 507	114,4	1,7	5,9	104,4	1,0	4,9
Etelä-Savo	1 334	126,1	0,9	4,4	115,1	0,1	3,5
Pohjois-Savo	1 546	118,7	3,2	8,4	108,4	2,5	7,4
Pohjois-Karjala	1 460	124,3	6,2	9,7	113,5	5,4	8,8
Keski-Suomi	1 568	120,4	0,7	6,2	109,9	0,0	5,2
Etelä-Pohjanmaa	1 364	116,7	1,9	3,3	106,5	1,1	2,4
Pohjanmaa	1 460	123,3	-1,0	7,5	112,6	-1,7	6,5
Keski-Pohjanmaa	1 440	136,2	5,1	8,5	124,3	4,4	7,5
Pohjois-Pohjanmaa	1 505	109,7	3,0	7,3	100,2	2,2	6,4
Kainuu	1 424	120,3	-3,4	5,7	109,8	-4,1	4,8
Lappi	1 325	122,2	5,2	4,7	111,6	4,5	3,8
Helsinki ⁴⁾	3 540	132,8	2,5	14,7	121,2	1,8	13,7
Helsinki-1	5 346	140,9	1,9	17,9	128,6	1,1	16,8
Helsinki-2	3 854	135,3	3,4	14,7	123,5	2,7	13,7
Helsinki-3	2 984	127,7	1,7	13,5	116,6	1,0	12,5
Helsinki-4	2 954	119,5	2,0	12,2	109,1	1,2	11,2
Espoo-Kauniainen	3 075	126,6	1,3	13,4	115,6	0,6	12,4
Vantaa	2 493	121,4	0,9	9,1	110,8	0,1	8,2
Kehyskunnat ⁵⁾	2 093	115,7	-1,2	8,6	105,7	-1,9	7,6
Porvoo	2 164	116,8	4,8	8,4	106,6	4,1	7,4
Tampere	2 175	121,4	1,8	8,4	110,9	1,0	7,5
Turku	1 859	114,8	0,2	5,9	104,8	-0,5	5,0
Pori	1 364	116,1	2,4	1,0	106,0	1,6	0,1
Rauma	1 402	113,9	0,2	5,5	104,0	-0,6	4,5
Lappeenranta	1 677	115,2	1,3	5,1	105,2	0,5	4,2
Kotka	1 395	121,5	2,4	3,7	110,9	1,6	2,8
Kouvola	1 209	119,2	0,9	6,3	108,8	0,2	5,4
Lahti	1 592	122,2	3,6	8,7	111,5	2,8	7,8
Hämeenlinna	1 785	119,6	1,2	7,4	109,2	0,5	6,4
Kuopio	1 875	119,0	2,5	10,5	108,6	1,8	9,5
Jyväskylä	1 778	122,5	2,1	7,7	111,9	1,3	6,8
Vaasa	1 654	130,7	-0,4	12,0	119,3	-1,1	11,0
Seinäjoki	1 506	114,3	-0,9	0,4	104,4	-1,7	-0,5
Kokkola	1 531	137,5	6,8	10,3	125,5	6,1	9,3
Mikkeli	1 608	119,4	-5,5	3,7	109,0	-6,2	2,8

Alue	Keskihinta, euroa/m ²	Indeksi 2005=100, 2.nelj. ¹⁾	Indeksin neljännesmuutos, % ²⁾	Indeksin vuosimuutos, %	Reaalihintaindeksi 2005=100, 2.nelj. ³⁾	Reaali-indeksin neljännesmuutos, %	Reaali-indeksin vuosimuutos, %
Joensuu	1 728	128,3	6,7	13,2	117,1	5,9	12,2
Oulu	1 661	109,1	3,9	8,2	99,6	3,1	7,2
Kajaani	1 436	122,7	3,5	8,0	112,0	2,8	7,1
Rovaniemi	1 596	128,4	3,1	8,8	117,2	2,3	7,8

1) Nimellishintaindeksi 2005=100

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

3) Kuluttajahintojen suhteen

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

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

Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloyksien velattomat hinnat, 2. neljännes 2010

Alue	Keskihinta, euroa/m ²	Indeksi 2005=100	Neljännesmuutos, %	Vuosimuutos, %
Espoo-Kauniainen	3 255	134,6	-3,0	8,0
Helsinki ¹⁾	4 325	141,2	0,3	13,0
Helsinki 1	5 496	139,7	1,2	17,3
Helsinki 2	4 276	142,0	-0,5	10,6
Helsinki 3	3 550	141,4	1,2	13,7
Helsinki 4	3 162	140,5	1,4	14,7
Vantaa	2 891	138,8	5,2	9,7
Jyväskylä	1 907	120,1	0,7	5,4
Kuopio	2 130	118,7	1,8	4,5
Lahti	1 745	122,9	-2,8	6,9
Oulu	1 887	107,9	-3,0	6,7
Tampere	2 527	134,9	4,3	11,2
Turku	2 116	127,2	1,4	14,3
Koko maa	2 714	134,2	0,5	11,1
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 752	125,2	0,8	9,2
Pääkaupunkiseutu (PKS)	4 053	140,4	0,4	12,3

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

Liitetaulukko 3. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat hinnat, 2. neljännes 2010

Alue	Keskihinta, euroa/m ²	Indeksi 2005=100	Neljännesmuutos, %	Vuosimuutos, %
Espoo-Kauniainen	2 975	129,9	1,6	11,6
Helsinki ¹⁾	3 573	135,3	2,6	14,2
Helsinki 1	5 154	139,1	3,5	15,7
Helsinki 2	3 902	136,2	2,1	15,4
Helsinki 3	2 896	130,4	2,3	11,0
Helsinki 4	2 599	133,2	3,0	12,4
Vantaa	2 393	132,2	0,6	9,8
Jyväskylä	1 754	122,7	3,5	7,7
Kuopio	1 908	122,0	3,5	12,5
Lahti	1 571	123,7	2,6	11,4
Oulu	1 671	110,0	5,1	10,1
Tampere	2 149	125,4	1,3	10,3
Turku	1 833	118,9	1,8	8,4
Koko maa	2 132	127,8	2,0	10,9
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 601	122,4	1,7	8,8
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 294	134,2	2,2	13,3

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

Liitetaulukko 4. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat hinnat, 2. neljännes 2010

Alue	Keskihinta, euroa/m ²	Indeksi 2005=100	Neljännesmuutos, %	Vuosimuutos, %
Espoo-Kauniainen	2 727	126,0	2,8	13,2
Helsinki ¹⁾	3 533	133,5	2,7	15,5
Helsinki 1	5 411	141,7	1,2	19,1
Helsinki 2	3 766	134,5	4,4	15,6
Helsinki 3	2 770	126,7	1,3	11,9
Helsinki 4	2 439	126,0	1,9	13,4
Vantaa	2 148	123,6	0,7	10,3
Jyväskylä	1 711	123,2	0,8	6,4
Kuopio	1 856	117,8	2,0	11,2
Lahti	1 454	119,5	3,9	5,3
Oulu	1 542	106,5	1,4	6,1
Tampere	2 147	124,2	3,6	10,5
Turku	1 701	110,4	-3,2	1,5
Koko maa	2 182	125,8	2,6	11,3
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 586	120,1	2,7	7,6
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 163	131,1	2,5	14,5

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

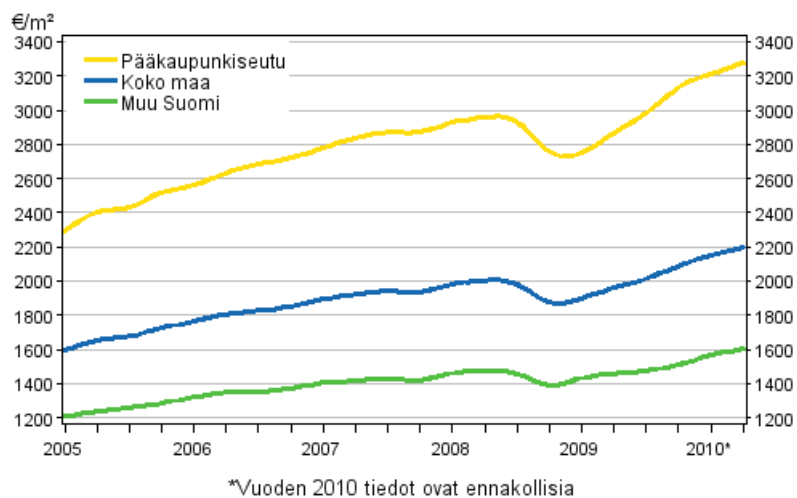
Liitetaulukko 5. Vanhojen rivitalojen velattomat hinnat, 2. neljännes 2010

Alue	Keskihinta, euroa/m ²	Indeksi 2005=100	Neljännesmuutos, %	Vuosimuutos, %
Espoo-Kauniainen	3 284	126,0	0,7	14,0
Helsinki ¹⁾	3 274	125,2	3,1	14,3
Helsinki 1
Helsinki 2	3 747	131,4	5,7	14,1
Helsinki 3	3 252	125,4	1,9	17,1
Helsinki 4	2 954	119,5	2,0	12,2
Vantaa	2 790	114,8	0,7	8,1
Jyväskylä	1 835	122,2	2,3	8,9
Kuopio	1 849	118,1	2,4	8,8
Lahti	1 893	125,0	5,5	11,8
Oulu	1 727	110,7	5,5	8,8
Tampere	2 181	114,0	-0,1	4,6
Turku	2 148	116,2	3,7	9,4
Koko maa	2 029	118,3	1,1	8,5
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 650	115,3	0,8	5,8
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 172	123,5	1,6	13,0

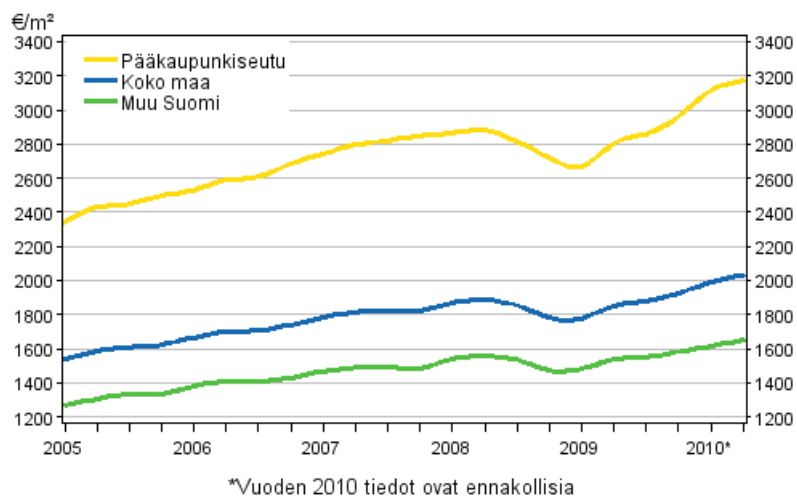
1) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseseen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa www.tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html

Liitekuviot

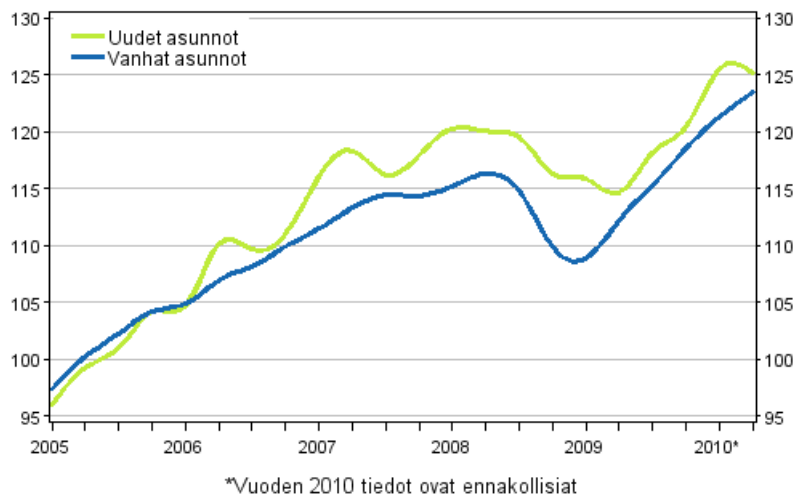
Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat



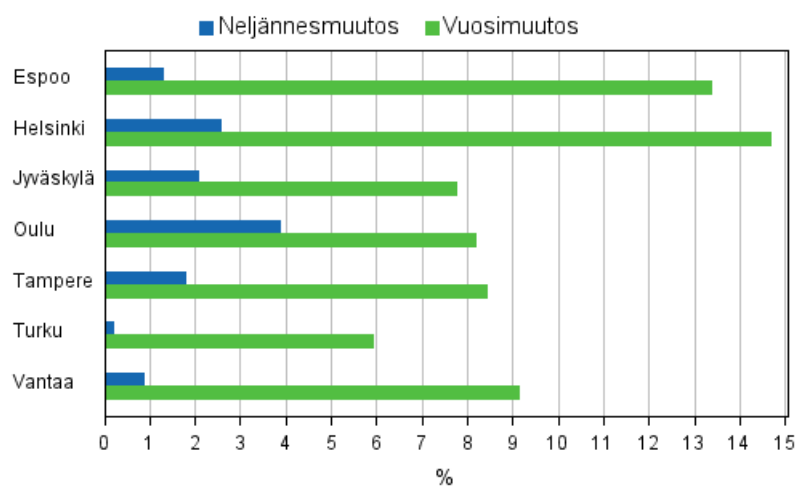
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat



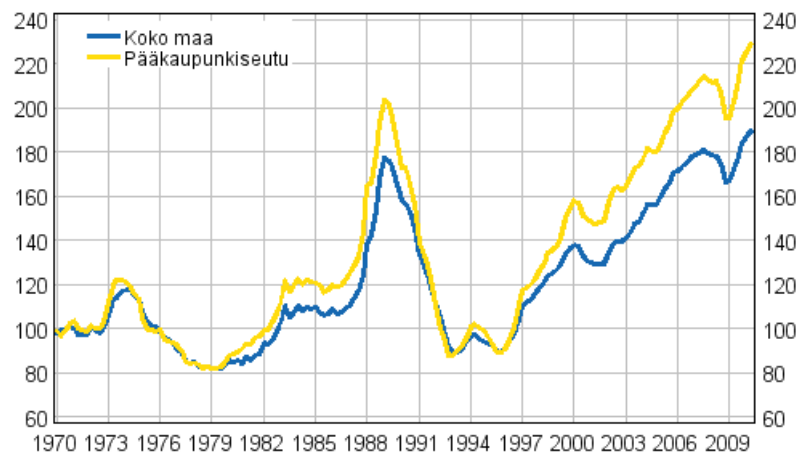
Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2005=100



Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 2. neljännes 2010



Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi 1970=100



Laatuseloste: Asuntojen hinnat

1. Tilastotietojen relevanssi

1.1 Tietosisältö ja käyttötarkoitus

Asuntojen hintojen neljännesvuositilasto kuvaa vanhojen ja uusien osakehuoneistojen velattomia neliöhintoja ja niiden muutoksia neljännesvuosi- ja vuositasolla. Tilasto sisältää alueen, talotyypin ja huoneluvun mukaan luokiteltuja tietoja tarkasteluneljännekseltä sekä pidemmältä aikaväliltä. Tilaston tarkoituksena on tarjota tietoa asuntomarkkinoiden hintakehityksestä neljännesvuosittain.

1.2 Tilaston käsitteet, luokitukset ja aineistot

Aineistot ja tiedonantajat:

Vanhat asunnot: hintatilaston tietojen perustana ovat Verohallituksen varainsiirtoverolaskelmia varten keräämät hintatiedot. Lisäksi tilastossa käytetään Verohallituksen kiinteistörekisteriä sekä Väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistorekisteriin perustuvaa Tilastokeskuksen asuntokanta-aineistoa.

Uudet asunnot: hintatilaston tietojen perustana ovat suurimpien kiinteistövälittäjien ja rakennuttajien tekemien uusien asuntojen kauppapiedot, jotka Tilastokeskus saa yksityisen hintapalveluseurannan kautta.

Käsitteet:

Asunto: Asunnolla eli asuinhuoneistolla tarkoitetaan keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta.

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

Asunnon pinta-ala: Asunnon pinta-ala (m²) lasketaan sitä rajoittavien seinien sisäpinoista. Asunnon pinta-alaan lasketaan myös aputilojen (kodinhoitotilan, vaatehuoneen tms.), kylpyhuoneen, askarteluhuoneen, takahuoneen, huoneistokohtaisen saunan, pesu- ja pukuhuoneen pinta-ala sekä työtiloina käytettyjen huoneiden pinta-alat, jos niissä ei työskentele palkattuja työntekijöitä. Asunnon pinta-alaan ei lasketa mukaan autotallia, kellaria, kalustamattomassa pohjakerroksessa olevaa saunatilaa, kylmää varastotilaa, parveketta, kuistia, vilpolaa, tuulikaappia eikä ullakon muita kuin asuintiloja.

Ensiasunto: Ensiasuntokaupoiksi luetaan ne kaupat, jotka ovat oikeutettuja ensiasunnon varainsiirtoverovapautukseen (www.vero.fi).

Vanha/uusi asunto: Vanhalla asunnolla tarkoitetaan asuntoa, joka ei ole valmistunut tarkasteluvuonna tai sitä edeltävänä vuonna. Uudella asunnolla tarkoitetaan vastaavasti tilastovuonna tai sitä edeltävänä valmistunutta asuntoa, joka myydään ensimmäistä kertaa.

Talotyyppi: Tilaston tiedot luokitellaan talotyyppin mukaan kerrostaloihin ja rivitaloihin. Rivitalotietoihin sisältyvät osakeasuntomuotoiset pientalot.

Rahoitustyyppi: Tilastossa käytettävään vapaarahoitteisten asuntojen luokkaan eivät kuulu ARAVA- ja HITAS-asunnot.

Huoneluuku: Huone on ikkunallinen tila, jonka lattiapinta-ala on vähintään 7 m² ja keskikorkeus vähintään 2 metriä. Eteistä, vilpolaa, makuualkovia tai muuta vastaavaa ei katsota huoneeksi. Huonelukuun ei sisälly keittiötä. Huonelukuluokkaan 3+ kuuluvat asunnot, joissa on vähintään kolme huonetta.

(Nimellis)hintaindeksi: Kertoo hintojen muutoksen kyseisen indeksin perusajankohtaan (vanhat asunnot 2005, 2000, 1983 tai 1970 ja uudet asunnot 2005) verrattuna.

Reaalihintaindeksi: Kertoo reaalisen hintojen muutoksen indeksin perusajankohtaan (vanhat asunnot 2005, 2000, 1983 tai 1970 ja uudet asunnot 2005) verrattuna. Reaalihintaindeksi saadaan jakamalla alueen nimellishintaindeksin pisteluku vastaavan ajankohdan ja vastaavan perusvuoden koko maan kuluttajahintaindeksin pisteluvulla.

Jakaumatunnusluvut:

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

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

Q3 (yläkvartiili) = 75 % neliöhinnoista ovat pienempiä tai yhtä suuria kuin yläkvartiili.

Luokitukset:

Aluejako, vanhat asunnot: Tilastossa käytetään erilaisia yhdistelmäalueita kuten pääkaupunkiseutu, kehyskunnat, maakunnat ja kaupunkien osa-alueet. Pääkaupunkiseutuun kuuluvat Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen, joka kuuluu tilastoissa Espooseen. Kehyskunnat käsittävät Hyvinkään, Järvenpään, Keravan, Kirkkonummen, Nurmijärven, Riihimäen, Sipoon, Tuusulan ja Vihdin. Maakuntaluokitus on valtioneuvoston päätöksen mukainen. Kaupunkien osa-alueuokitukset perustuvat hintatason ja sijainnin mukaiseen postinumeroluokitteluun. Tarkka aluejakoluokitus löytyy Tilastokeskuksen internetsivuilta.

Aluejako, uudet asunnot: Alhaisesta kauppojen lukumäärästä johtuen uusien asuntojen tilastoinnissa käytetty aluejako on karkeampi kuin vanhojen asuntojen tilastoinnissa käytetty aluejako. Uusien asuntojen hintatilaston luokittelussa on huomioitu myös kuluttajahintaindeksin käyttötarpeet ja, siksi alueuokitus on tehty suuraluejakoa käyttäen. Alueuokat ovat (1) koko Suomi, (2) pääkaupunkiseutu, (3) muu Suomi (vastaava kuten vanhojen asuntojen kohdalla, koko Suomi pois lukien pääkaupunkiseutu), (4) muu Uusimaa (pois lukien pääkaupunkiseutu) ja Itä-Uusimaa, sekä suuralueet (5) Etelä-Suomi, (6) Länsi-Suomi, (7) Itä-Suomi ja (8) Pohjois-Suomi.

2. Tilastotutkimuksen menetelmäkuvaus

Asuntojen hinnat 2005=100–indeksin laskentamenetelmä yhdistää klassisen aineiston luokitukseen perustuvan metodin ja regressioanalyysin (ns. hedoninen menetelmä). Hintaindeksillä pyritään toteutuneiden kauppahintojen perusteella vastaamaan mahdollisimman hyvin kysymykseen, paljonko enemmän/vähemmän tyypillinen osakehuoneisto maksaa nyt kuin aikaisemmin. Tämän vuoksi keskihintojen muutosten seuranta ei ole välttämättä tyydyttävä ratkaisu, koska keskihinnat muuttuvat myös siksi, että eri ajankohtina myytyjen asuntojen koostumus ei ole sama. Esimerkiksi eri huoneistotyyppien osuus voi vaihdella neljänneksestä toiseen. Menetelmällä pyritään entistä paremmin erottamaan aito hintakehitys asuntojen ominaisuuksista johtuvista hinnanmuutoksista eri ajankohtina.

Koska sijainti, talotyyppi ja huonelukumäärä ovat tärkeimmät asunnon hintaan vaikuttavat tekijät, myytyjen asuntojen koostumusta vakioidaan ensin näiden suhteen luokittelemalla. Alueuokitus on muodostettu niin, että se olisi toisaalta maantieteellisesti mielekäs ja toisaalta asuntojen hintatason kannalta mahdollisimman homogeeninen. Suurimmat kaupungit on jaettu useampaan osa-alueeseen. Toisaalta pienimmät kunnat, joissa tehdään vain vähän osakehuoneistokauppoja, on yhdistetty. Alueen sisällä osakehuoneistot on jaettu talotyyppin mukaan kahteen luokkaan: kerrostaloasunnot sekä rivi- ja pientalot. Kerrostalot on edelleen ryhmitelty huoneluvun mukaan yksiöiksi, kaksioiksi ja vähintään kolmen huoneen asunnoiksi. Rivitalot on jaettu huoneluvun mukaan kahteen luokkaan – alle 3 huonetta ja vähintään 3 huonetta.

Käytetty luokitus ei välttämättä homogenisoi aineistoa riittävästi, koska esimerkiksi luokan sisällä huoneistot eroavat mm. mikrosijainnin, pinta-alan, valmistumisvuoden yms. suhteen. Vanhojen asuntojen hinta-aineistossa on tietoja asunnon sijainnista 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 indeksiluokakohtaiset hinnan muutokset ja laatukorjaukset ns. log-Laspeyres indeksikaavalla. Vanhojen asuntojen painot ovat vuoden 2005 osakehuoneistokannan

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

3. Tietojen oikeellisuus ja tarkkuus

3.1. Tilaston luotettavuus

Vanhojen asuntojen hintatilasto perustuu Verohallituksen varainsiirtoveroaineistoon, joka sisältää kaikkien osakeasuntomuotoisten asuntojen kaupat. Kaikki neljänneksellä tehdyt vanhat osakehuoneistokaupat eivät tule tilastoon, sillä ostajalla on kaksi kuukautta aikaa maksaa varainsiirtovero. Monet henkilöt kuitenkin maksavat varainsiirtoveron nopeammin ja kiinteistövälittäjien välittämässä kaupoissa vero maksetaan kaupantekohetkellä.

Tilaston ilmestyessä siinä on mukana tuoreimman tilastoneljänneksen osalta noin 2/3 kaikista kaupoista. Loput tiedoista Tilastokeskus saa myöhemmin sitä mukaa kuin ne kertyvät Verohallituksessa. Neljännesvuositietoja päivitetään takautuvasti siten, että vuoden lopulliset tiedot julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkaisussa.

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

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

3.2. Tilaston tarkkuus

Tilastoon ei hyväksytä tapauksia, joissa kauppahinta- tai pinta-alatieto puuttuu tai hinta on poikkeuksellisen alhainen tai korkea esim. sukulaiskaupan tai tallennusvirheen vuoksi. Vuosittain määritellään vanhoille ja uusille asunnoille alueittaiset asuntojen neliöhintojen hyväksytyt vaihteluvälit.

3.3. Tilaston tunnuslukujen käyttäminen

Koska hintaindeksissä on otettu huomioon eri ajankohtien myytyjen asuntojen valmistumisvuoden, pinta-alan ja tarkemmin määritellyn asuntojen sijainnin jakaumassa tapahtuneet muutokset ja niiden hintavaikutus, tilaston keskihinnat muuttuvat eri tavoin kuin hintaindeksi. Näin on menetelty, koska eri tilanteessa hintaindeksi ja neliöhinnat ovat kukin käyttökelpoisia mittareita

Hintaindeksi kuvaa, paljonko enemmän/vähemmän keskiverto vanha osakehuoneisto maksaa nyt kuin aikaisemmin. *Keskihinta* taas kertoo, mikä on ollut vallitseva hintataso tiettyä ajankohtana myydyistä asunnoissa ottamatta kantaa siihen, olivatko ne vanhempia, uudempia, isompia vai pienempiä kuin aikaisemmin myydyt.

4. Tietojen ajantasaisuus ja oikea-aikaisuus

4.1. Tilaston ilmestymistiheys ja mittausjakso

Asuntojen neljännesvuositilasto laaditaan neljännesvuosittain ja se julkaistaan kuukauden kuluttua ko. neljänneksen päättymisestä.

4.2. Tilaston ennakkollisuus

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

Neljännesvuosittaisia tietoja päivitetään takautuvasti kunkin neljännesvuosijulkaisun yhteydessä siten, että lopulliset tiedot tilastovuoden osalta julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkaisussa.

5. Tietojen saatavuus ja läpinäkyvyys/selkeys

Asuntojen neljännesvuositilaston julkaisupäivänä julkaistaan Tilastokeskuksen internetsivuilla tilastoon perustuva tuorein tilasto –tiedote. Lisäksi asuntojen hinnoista löytyy tietoa Tilastokeskuksen internetsivuilta ja tietokantapalvelusta.

Keskeiset metatiedot on selvitetty tässä dokumentissa, joka on sisällytetty asuntojen neljännesvuosijulkaisuun. Dokumentti on saatavilla myös Tilastokeskuksen verkkosivuilta.

Tämä tilasto kattaa vain asunto-osakeyhtiömuotoiset asuntokaupat. Etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella tehdään myös paljon kauppaa kiinteistöillä, jotka eivät ole mukana tässä tilastossa. Kiinteistöjen kuntakohtaisia kauppahintatietoja saa Maanmittauslaitoksesta.

6. Tilastojen vertailukelpoisuus

6.1. Vertailtavuus muihin aineistoihin

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

6.2. Vertailtavuus historiatietoihin

Asuntojen hinnoista on saatavilla Verohallituksen varainsiirtoveroaineistoon perustuvaa tietoa vuodesta 1987 lähtien. Tätä vanhempaa tietoa on olemassa vuodesta 1970 lähtien. Vuosien 1970-1986 tiedot perustuvat kiinteistönvälittäjien aineistoihin, ja luokitus on selvästi suppeampi kuin vuodesta 1987 alkavissa tiedoissa. Uusien asuntojen osalta aikasarjat on laskettu vuodesta 2005 lähtien.

7. Selkeys ja eheys/yhtenäisyys

Tilastokeskus julkaisee osakeasuntojen hintatilaston lisäksi tietoa kiinteistöjen neljännesvuosittaisia hinnoista. Tilastokeskuksen tilastojen lisäksi asuntojen hinnoista ja asuntojen hintakehityksestä julkaisevat tietoa mm. kiinteistönvälittäjät, luottolaitokset ja pankit. Tilastojen eroista tarkemmin kohdassa 6.1.

Lisätietoja

Petri Kettunen (09) 1734 3558

Paula Paavilainen (09) 1734 3397

Vastaava tilastojohtaja:

Kari Molnar

asuminen@tilastokeskus.fi

www.tilastokeskus.fi

Asiakaspalaute: www.tilastokeskus.fi/palaute