

Asuntojen hinnat

2009, 1. neljännes

Asuntojen hinnat laskivat tammi-maaliskuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat laskivat tammi-maaliskuussa koko maassa 0,7 ja pääkaupunkiseudulla 2,0 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Muualla Suomessa hinnat nousivat 0,5 prosenttia. Edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna vanhojen osakehuoneistojen hinnat laskivat koko maassa 5,3 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 7,2 ja muualla Suomessa 3,7 prosenttia.

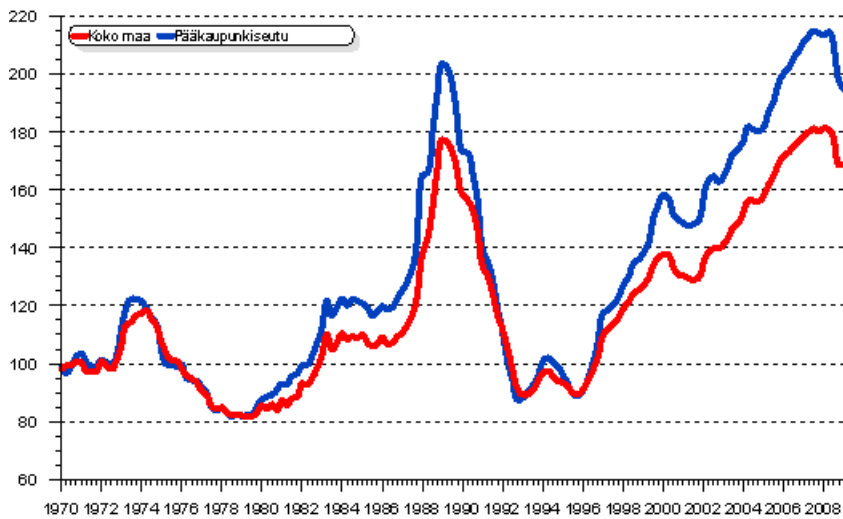
Vanhojen asuntojen keskimääräinen neliöhinta oli tammi-maaliskuussa 1 831 euroa koko maassa, pääkaupunkiseudulla 2 683 euroa ja muualla maassa 1 447 euroa. Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta asuntojen hintatilastosta, joka perustuu verohallinnon aineistoon. Ennakkotiedot sisältävät noin kaksi kolmasosaa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista.

Tilastokeskus on uudistanut Asuntojen hinnat -tilastoa. Uusittu tilasto kuvaa asuntojen hintoja entistä ajantasaisemmin, kun vanhojen asuntojen perusvuodeksi on muutettu vuosi 2005 (aiemmin perusvuosi oli 2000). Perusvuoden vaihdon yhteydessä indeksin painorakenne on uusittu vastaamaan tuoreinta osakeasuntokantaa talotyypin sekä asuntojen lukumäärän, koon, alueellisen sijainnin ja hintatason suhteen. Painorakenteen päivityksen vuoksi vanhojen asuntojen keskimääräiset kauppahinnat neliötä kohden ovat muuttuneet vuosina 2005-2008 verrattuna aiemmin julkaistuihin tietoihin.

Yleensä hintataso on muuttunut vain hieman, mutta Helsingissä vanhojen kerrostalo-osakeasunnon keskimääräinen hinta on uudessa indeksissä noin 150 euroa alempi kuin vanhassa indeksissä. Uudessa indeksissä Helsingin laita-alueiden kerrostalojen painoarvo on keskustaan verrattuna suurempi kuin aiemmin. Koska laita-alueilla neliöhinnat ovat keskustaa alhaisempia, koko Helsingin keskimääräinen hintataso on uudessa indeksissä alempi. Katso myös kotisivun vasemman laidan linkki 'Muutoksia tässä tilastossa'.

Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat laskivat vuoden 2009 ensimmäisellä neljänneksellä koko maassa 0,4 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,0 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat laskivat 1,2 prosenttia. Uusien asuntojen keskineliöhinta oli 2 738 euroa koko maassa, 3 414 euroa pääkaupunkiseudulla ja 2 494 euroa muualla Suomessa. Edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien asuntojen hinnat laskivat koko maassa 3,7 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 6,1 prosenttia ja muualla Suomessa 2,4 prosenttia. Tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistövälittäjien kauppahintatietoihin.

Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi vuosineljänneksittäin I/1970 —I/2009, indeksi 1970=100



* Asuntojen hintojen muutoksesta on poistettu yleinen kuluttajahintojen kehitys

Vuoden 2008 aikana vanhojen asuntojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 1,4 prosenttia, pääkaupunkiseudulla 1,3 prosenttia ja muualla Suomessa 1,6 prosenttia. Asunto-osakekauppojen lukumäärä laski selvästi. Vuoden 2008 aikana kauppoja tehtiin 70 245 kpl, mikä on yli 14 prosenttia vähemmän kuin edellisvuonna. Kauppojen yhteisarvo on 8,7 miljardia euroa, mikä on noin 1,1 miljardia euroa vähemmän kuin vuonna 2007. Uudellamaalla tehtiin noin kolmannes kaikista kaupoista ja niiden arvo on noin 47 prosenttia koko maan kauppasummasta

Sisällys

| | |
|---|----|
| 1. Kerrostalojen hinnat ennallaan tammi-maaliskuussa..... | 4 |
| 2. Rivitalojen hinnat laskivat tammi-maaliskuussa..... | 5 |
| 3. Ensiasuntokauppojen lukumäärä ja osuus laskivat..... | 6 |
| 4. Asuntojen hintojen muutos suhteessa palkkoihin ja yleiseen hintatasoon..... | 7 |
| Liitetaulukot | |
| 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat keskimäärin, indeksi 1. neljänneksellä 2009 sekä muutokset 4. neljänneksestä 2008 ja 1. neljänneksestä 2008. Tiedot ovat ennakkollisia. muuttujina Alue ja Tiedot..... | 9 |
| 2. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euro) ja kauppojen lukumäärät 2007-2008..... | 10 |
| 3. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euro) ja kauppojen lukumäärät suuralueittain 2007-2008..... | 10 |
| 4. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euro) ja kauppojen lukumäärät maakunnittain 2007-2008..... | 11 |
| 5. Ensiasunto-osakehuoneistojen keskimääräiset kauppahinnat ja kauppojen lukumäärät 2008..... | 11 |
| 6. Ensiasunto-osakehuoneistojen keskimääräiset kauppahinnat ja kauppojen lukumäärät suuralueittain 2008..... | 12 |
| 7. Ensiasunto-osakehuoneistojen keskimääräiset kauppahinnat ja kauppojen lukumäärät maakunnittain 2008..... | 12 |
| 8. Vapaarahoitteisten vanhojen ensiasuntojen keskimääräiset kauppahinnat ja kauppojen lukumäärät 2008..... | 12 |
| 9. Vapaarahoitteisten vanhojen ensiasuntojen keskimääräiset kauppahinnat ja kauppojen lukumäärät suuralueittain 2008..... | 12 |
| 10. Vapaarahoitteisten vanhojen ensiasuntojen keskimääräiset kauppahinnat ja kauppojen lukumäärät maakunnittain 2008..... | 13 |
| Liitekuviot | |
| 1. Vanhojen kerrostalojen keskineliöhinnat vuodesta 2005..... | 14 |
| 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat vuodesta 2005..... | 14 |
| 3. Vanhojen ja uusien asuntojen hintakehitys vuodesta 2005..... | 14 |
| Laatuseloste: Asuntojen hinnat..... | 15 |

1. Kerrostalojen hinnat ennallaan tammi-maaliskuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat pysyivät keskimäärin ennallaan koko maassa edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 1,5 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat nousivat 1,6 prosenttia. Vanhan kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 1 878 euroa, pääkaupunkiseudulla oli 2 708 euroa ja muualla Suomessa 1 419 euroa. Viime vuoden vastaavaan neljännekseen nähden hinnat laskivat 5,0 prosenttia koko maan tasolla, pääkaupunkiseudulla 6,7 ja muualla maassa 3,1 prosenttia. Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta asuntojen hintatilastosta, joka perustuu verohallinnon aineistoon. Ennakkotiedot sisältävät noin kaksi kolmasosaa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista.

Helsingissä vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat laskivat 2,2 prosenttia. Espoo-Kauniaisissa hinnat nousivat 0,9 prosenttia ja Vantaalla 0,1 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla isojen asuntojen hinnat laskivat 2,9 prosenttia. Tampereella hinnat laskivat 0,8 ja Oulussa 0,1 prosenttia. Turussa hinnat nousivat 4,9 prosenttia ja Kuopiossa 1,0 prosenttia. Lahdessa hinnat nousivat 2,4 prosenttia ja Jyväskylässä 0,9 prosenttia edellisestä neljänneksestä..

Uusien kerrostalojen hinnat laskivat koko maassa 1,6 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,9 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat laskivat 4,0 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla uudet kerrostaloasunnot keskimäärin maksoivat 3 630 euroa per neliö ja muualla Suomessa 2 712 euroa.

Vuositasolla uusien kerrostalojen hinnat laskivat koko maassa 4,9 prosenttia, pääkaupunkiseudulla 6,1 prosenttia ja muualla Suomessa 4,0 prosenttia. Tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistövälittäjien kauppahintatietoihin.

2. Rivitalojen hinnat laskivat tammi-maaliskuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitalojen hinnat laskivat keskimäärin 1,6 prosenttia koko maassa, pääkaupunkiseudulla 3,0 prosenttia ja muualla maassa 0,8 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Vanhan rivitalon keskimääräinen neliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 2 635 euroa ja muualla Suomessa 1 479 euroa.

Helsingissä vanhojen rivitalojen hinnat laskivat 2,6, Espoo-Kauniaisissa 4,8 prosenttia ja Vantaalla 1,1 prosenttia. Tampereella hinnat laskivat 1,1, Oulussa 3,2, Jyväskylässä 0,5 ja Turussa 2,3 prosenttia. Kuopiossa hinnat nousivat 1,7 prosenttia ja Lahdessa 2,7 prosenttia edellisestä neljänneksestä.

Edellisvuodesta vanhojen rivitalojen hinnat laskivat koko maassa keskimäärin 5,8 prosenttia, pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 8,1 prosenttia ja muualla Suomessa 4,3 prosenttia.

Uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa 1,6 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 2,4 prosenttia ja muualla Suomessa nousivat 2,5 prosenttia. Rivitaloneliö maksoi pääkaupunkiseudulla 2 957 euroa ja muualla Suomessa 2 254 euroa.

Vuositasolla uusien kerrostalojen hinnat laskivat koko maassa 1,8 prosenttia, pääkaupunkiseudulla 6,1 prosenttia, mutta nousivat muualla Suomessa 0,3 prosenttia.

3. Ensiasuntokauppojen lukumäärä ja osuus laskivat

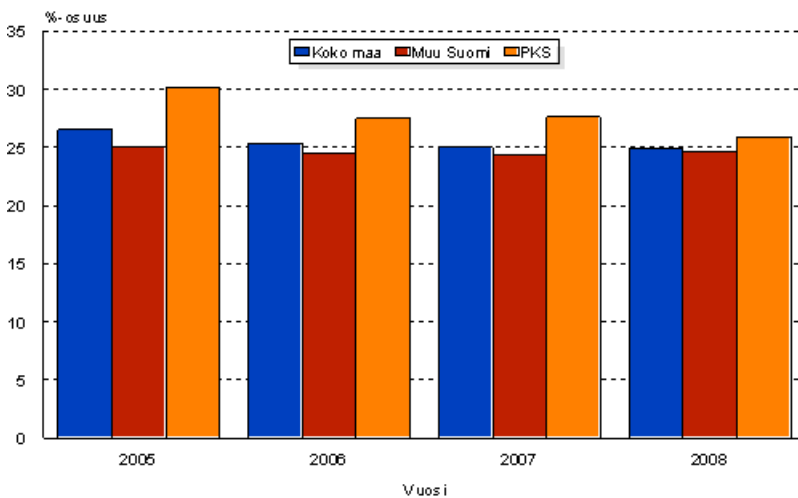
Vuonna 2008 tehtiin 17 409 ensiasunto-osakekauppaa, mikä on lähes sama määrä edellisvuoteen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla tehtiin 4 584 ensiasuntokauppaa ja muualla maassa 12 907 kauppaa.

Ensiasuntojen osuus kaikista asunto-osakekaupoista oli 24,9 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla osuus oli 25,9 prosenttia ja muualla maassa 24,6 prosenttia.. Edellisvuoteen verrattuna ensiasuntojen kauppojen osuus kaikista kaupoista lähes ennallaan koko maassa, mutta pääkaupunkiseudulla kauppojen osuus laski 1,7 prosenttia.

Vanhojen vapaarahoitteisten ensiasuntokauppojen keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 1 909 euroa. Pääkaupunkiseudulla neliöhinnat olivat 2 910 euroa ja muualla maassa 1 554 euroa..

Kuviossa 1 on esitetty ensiasuntojen lukumäärien kehitys suhteessa kaikkiin asunto-osakekauppoihin vuosina 2005–2008.

1. Ensiasuntojen osuus asunto-osakekaupoista vuosina 2005– 2008



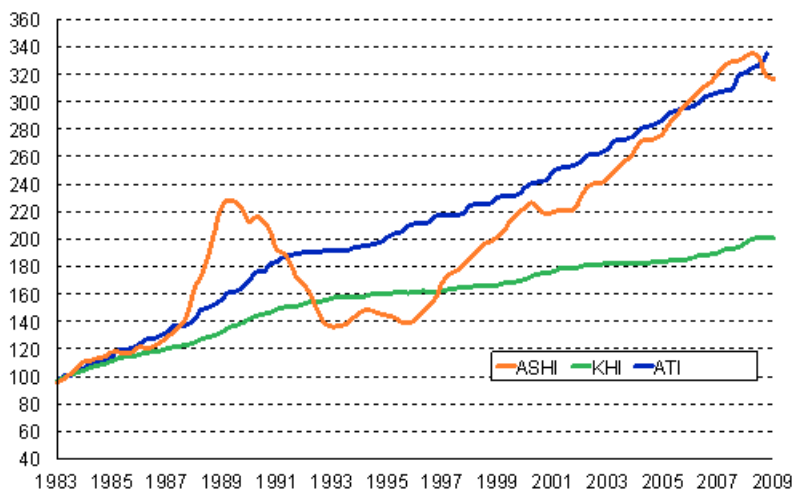
4. Asuntojen hintojen muutos suhteessa palkkoihin ja yleiseen hintatasoon

Vuodesta 1983 vanhojen asuntojen hinnat ovat nousseet 330 prosenttia. Samalla aikavälillä yleinen ansiotaso on kohonnut lähes saman verran ja yleinen hintataso 200 prosenttia. Asuntomarkkinoiden ylikuumenemisen aikaan vuosien 1987–89 välillä hinnat nousivat peräti 72 %, palkat nousivat samalla aikavälillä 25 %. 1990-luvun alun laman aikana asuntojen hinnat laskivat neljän vuoden aikana noin 40 prosenttia. Palkat kehittyivät samaan aikaan 19 prosenttia. Ostovoimakyky ostaa asunto palkkatuloilla oli suurimmillaan vuonna 1995 (ks. kuvio 2).

Asuntojen hinnat lähtivät nousuun vuonna 1996. Viime vuosikymmenen loppuvuosina asuntojen hinnat nousivat lähes 50 prosenttia. Vuosituhannen minitaantumana v. 2001 asuntojen hinnat notkahtivat vajaan prosentin. Tämän jälkeen asuntojen hinnat ovat nousseet vuoden 2008 puoliväliin asti. Vuosina 1996-2008 asuntojen hinnat nousivat 121 prosenttia. Samalla aikavälillä palkat kohosivat 53 prosenttia ja yleinen hintataso 24 prosenttia.

Palkkojen ostovoimakyky on nopeasti heikentynyt 2000-luvulla. Asuntomarkkinoille syntyi "hintakupla" vuonna 2006, jolloin pitkän ajan asuntojen hintakäyrä nousi yleisen ansiotasoindeksin yläpuolelle. Asuntojen hintojen laskun myötä vuonna 2008 asuntomarkkinoiden "hintakupla" on sulanut. Asuntojen hintojen lasku on tervehdyttänyt asuntomarkkinoita.

2. Asuntojen hintojen, palkkojen ja kuluttajahintojen vuosimuutokset



* vuoden 2009 tiedot vielä ennakoitset

Liitetaulukot

1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat keskimäärin, indeksi 1. neljänneksellä 2009 sekä muutokset 4. neljänneksestä 2008 ja 1. neljänneksestä 2008. Tiedot ovat ennakkollisia. muuttujina Alue ja Tiedot

| Alue | Tiedot | | | | | | | |
|--------------------------|---|--|------------------------------------|-------------------------|---|---------------------------------|------------------|-------------------|
| | Keskihinta,euro/m ² ¹ | Indeksi 2005=100, 1.nelj. ² | Indeksin muutos neljännesmuutos, % | Indeksin vuosimuutos, % | Reaalihintaindeksi 2005=100, 1.nelj. ³ | Reaali-indeksin neljännesmuutos | Keskihinta 2008, | Muutos 2007/08, % |
| Koko maa | 1 831,0 | 111,5 | -0,7 | -5,3 | 102,6 | -0,1 | 1 913,0 | 1,4 |
| Pääkaupunkiseutu | 2 683,0 | 111,3 | -2,0 | -7,2 | 102,4 | -1,5 | 2 868,0 | 1,3 |
| Muu Suomi | 1 447,0 | 111,7 | 0,5 | -3,7 | 102,8 | 1,0 | 1 483,0 | 1,6 |
| Uusimaa | 2 504,0 | 110,9 | -2,1 | -7,1 | 94,5 | -1,5 | 2 670,0 | 1,4 |
| Itä-Uusimaa | 1 881,0 | 116,6 | 5,5 | -2,2 | 114,0 | 6,1 | 1 876,0 | 0,0 |
| Varsinais-Suomi | 1 459,0 | 112,5 | 1,1 | -3,4 | 102,1 | 1,6 | 1 518,0 | 0,3 |
| Satakunta | 1 184,0 | 112,4 | 6,0 | 1,7 | 102,9 | 6,6 | 1 177,0 | 1,5 |
| Kanta-Häme | 1 403,0 | 109,7 | 2,4 | -4,5 | 95,8 | 2,9 | 1 438,0 | -0,3 |
| Pirkanmaa | 1 700,0 | 111,4 | -0,3 | -5,0 | 101,9 | 0,2 | 1 758,0 | 0,8 |
| Päijät-Häme | 1 387,0 | 114,1 | 3,1 | -1,1 | 104,1 | 3,6 | 1 383,0 | 0,6 |
| Kymenlaakso | 1 209,0 | 119,3 | 0,5 | -1,8 | 104,8 | 1,0 | 1 225,0 | 3,1 |
| Etelä-Karjala | 1 410,0 | 112,8 | -1,9 | -3,1 | 92,9 | -1,4 | 1 425,0 | 3,7 |
| Etelä-Savo | 1 216,0 | 121,9 | 2,4 | -2,8 | 116,8 | 3,0 | 1 248,0 | 5,9 |
| Pohjois-Savo | 1 390,0 | 111,2 | 0,4 | -2,0 | 106,4 | 0,9 | 1 421,0 | 0,7 |
| Pohjois-Karjala | 1 285,0 | 114,9 | 1,0 | -4,5 | 106,8 | 1,5 | 1 306,0 | 5,6 |
| Keski-Suomi | 1 404,0 | 112,5 | 0,8 | -2,4 | 100,1 | 1,3 | 1 412,0 | 1,2 |
| Etelä-Pohjanmaa | 1 237,0 | 116,4 | 0,5 | -2,7 | 101,1 | 1,0 | 1 218,0 | 5,1 |
| Pohjanmaa | 1 372,0 | 112,9 | -4,4 | -4,3 | 94,6 | -3,9 | 1 404,0 | 3,5 |
| Keski-Pohjanmaa | 1 218,0 | 115,3 | -5,9 | -5,8 | 98,9 | -5,4 | 1 238,0 | 8,5 |
| Pohjois-Pohjanmaa | 1 357,0 | 101,7 | -0,1 | -5,2 | 96,5 | 0,4 | 1 390,0 | -0,1 |
| Kainuu | 1 183,0 | 115,8 | 4,5 | -7,3 | 108,7 | 5,1 | 1 163,0 | 4,0 |
| Lappi | 1 129,0 | 118,9 | 7,4 | 2,8 | 108,0 | 8,0 | 1 158,0 | 3,4 |
| Helsinki ⁴ | 2 889,0 | 110,9 | -2,3 | -7,7 | 102,0 | -1,8 | 3 114,0 | 0,7 |
| Helsinki-1 | 4 195,0 | 111,6 | -5,2 | -9,9 | 102,6 | -4,7 | 4 094,0 | 2,4 |
| Helsinki-2 | 3 181,0 | 112,0 | -1,6 | -6,6 | 103,0 | -1,1 | 3 388,0 | 0,7 |
| Helsinki-3 | 2 451,0 | 108,4 | -1,2 | -8,7 | 99,7 | -0,7 | 2 630,0 | -0,8 |
| Helsinki-4 | 2 197,0 | 110,1 | -2,0 | -7,1 | 101,2 | -1,4 | 2 347,0 | 0,7 |
| Espoo-Kauniainen | 2 573,0 | 111,1 | -2,2 | -6,6 | 102,1 | -1,6 | 2 748,0 | 2,1 |
| Vantaa | 2 167,0 | 113,7 | -0,5 | -6,0 | 104,6 | 0,1 | 2 239,0 | 2,3 |
| Kehyskunnat ⁵ | 1 828,0 | 109,5 | -1,7 | -6,2 | 100,7 | -1,1 | 1 912,0 | 2,3 |
| Porvoo | 2 072,0 | 115,5 | 6,4 | -0,5 | 106,2 | 7,0 | 2 059,0 | -0,4 |
| Tampere | 1 903,0 | 111,7 | -0,9 | -5,3 | 102,7 | -0,4 | 1 992,0 | 1,0 |
| Turku | 1 582,0 | 113,4 | 2,8 | -1,8 | 104,3 | 3,4 | 1 655,0 | -0,5 |
| Pori | 1 221,0 | 112,1 | 3,5 | -2,2 | 103,1 | 4,1 | 1 239,0 | 1,7 |
| Rauma | 1 349,0 | 113,3 | 6,5 | 5,3 | 104,2 | 7,1 | 1 279,0 | 0,8 |
| Lappeenranta | 1 638,0 | 118,4 | -0,5 | -0,2 | 108,9 | 0,0 | 1 607,0 | 4,7 |
| Kotka | 1 310,0 | 125,3 | 0,4 | -0,1 | 115,2 | 1,0 | 1 330,0 | 5,2 |
| Kouvola | 1 128,0 | 115,8 | 1,5 | -3,4 | 106,5 | 2,0 | 1 146,0 | 2,8 |
| Lahti | 1 463,0 | 114,6 | 2,5 | -0,4 | 105,4 | 3,1 | 1 459,0 | 0,2 |
| Hämeenlinna | 1 582,0 | 112,7 | 5,0 | -4,1 | 103,6 | 5,5 | 1 621,0 | 0,3 |
| Kuopio | 1 646,0 | 109,2 | 1,0 | -3,1 | 100,4 | 1,5 | 1 690,0 | -0,9 |
| Jyväskylä | 1 582,0 | 113,8 | 0,3 | -1,5 | 104,6 | 0,8 | 1 610,0 | 1,2 |
| Vaasa | 1 470,0 | 115,1 | -4,4 | -4,2 | 105,9 | -3,9 | 1 521,0 | 4,6 |
| Seinäjoki | 1 371,0 | 120,3 | 3,6 | -2,2 | 110,6 | 4,1 | 1 398,0 | 5,4 |
| Kokkola | 1 310,0 | 117,2 | -6,8 | -5,8 | 107,8 | -6,3 | 1 328,0 | 9,6 |
| Mikkeli | 1 473,0 | 116,9 | -2,7 | -6,6 | 107,5 | -2,2 | 1 549,0 | 2,3 |
| Joensuu | 1 572,0 | 114,5 | -1,5 | -5,2 | 105,3 | -0,9 | 1 556,0 | 5,0 |
| Oulu | 1 500,0 | 100,6 | 1,2 | -5,8 | 92,5 | 1,7 | 1 521,0 | -0,8 |
| Kajaani | 1 198,0 | 114,9 | 0,4 | -7,5 | 105,6 | 0,9 | 1 221,0 | 5,6 |
| Rovaniemi | 1 384,0 | 120,2 | 4,0 | 3,7 | 110,5 | 4,6 | 1 310,0 | 2,7 |

1) Muutosprosentti lasketaan indeksin pistelukua käyttäen. Muutosta ei voi laskea suoraan keskimääräisestä neliöhinnasta aineistojen rakenteiden erosta johtuen.

2) Nimellishintaindeksi 2005=100

3) Kuluttajahintojen suhteen

- 4) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseen. Tarkka aluejako Internetissä osoitteessa www.tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html
- 5) Kehyskunnat = Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti

2. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euro) ja kauppojen lukumäärät 2007-2008

| Alue | Vuosi | Kauppasumma | Kauppojen lukumäärä | Pinta-ala |
|----------------------------|-------|-------------|---------------------|-----------|
| Koko maa | 2007 | 9723 | 82031 | 63.3 |
| | 2008 | 8664 | 70245 | 63.3 |
| Muu Suomi (koko maa - PKS) | 2007 | 5775 | 60684 | 63.1 |
| | 2008 | 5269 | 52523 | 63.2 |
| Pääkaupunkiseutu (PKS) | 2007 | 3948 | 21347 | 63.8 |
| | 2008 | 3396 | 17722 | 63.7 |

3. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euro) ja kauppojen lukumäärät suuralueittain 2007-2008

| Suuralue | Vuosi | Kauppasumma | Kauppojen lukumäärä | Pinta-ala |
|---------------|-------|-------------|---------------------|-----------|
| Etelä-Suomi | 2007 | 6573 | 47161 | 64.0 |
| | 2008 | 5779 | 40309 | 63.6 |
| Länsi-Suomi | 2007 | 1811 | 18785 | 63.1 |
| | 2008 | 1667 | 16333 | 63.6 |
| Itä-Suomi | 2007 | 672 | 8478 | 60.1 |
| | 2008 | 614 | 7068 | 60.9 |
| Pohjois-Suomi | 2007 | 654 | 7502 | 62.9 |
| | 2008 | 584 | 6369 | 63.6 |
| Ahvenanmaa | 2007 | 12 | 105 | 65.7 |
| | 2008 | 21 | 166 | 67.0 |

4. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euro) ja kauppojen lukumäärät maakunnittain 2007-2008

| Maakunta | Vuosi | Kauppasumma | Kauppojen lukumäärä | Pinta-ala |
|-------------------|-------|-------------|---------------------|-----------|
| Uusimaa | 2007 | 4715 | 27297 | 64.8 |
| | 2008 | 4087 | 22899 | 64.7 |
| Varsinais-Suomi | 2007 | 828 | 8025 | 64.0 |
| | 2008 | 728 | 6952 | 63.3 |
| Satakunta | 2007 | 223 | 2989 | 62.9 |
| | 2008 | 203 | 2591 | 62.1 |
| Kanta-Häme | 2007 | 238 | 2649 | 62.0 |
| | 2008 | 220 | 2308 | 61.9 |
| Pirkanmaa | 2007 | 970 | 8644 | 63.4 |
| | 2008 | 886 | 7466 | 64.1 |
| Päijät-Häme | 2007 | 327 | 3725 | 63.2 |
| | 2008 | 299 | 3190 | 61.9 |
| Kymenlaakso | 2007 | 214 | 2944 | 61.1 |
| | 2008 | 193 | 2579 | 60.0 |
| Etelä-Karjala | 2007 | 148 | 1695 | 59.6 |
| | 2008 | 147 | 1601 | 59.8 |
| Etelä-Savo | 2007 | 154 | 2100 | 59.0 |
| | 2008 | 152 | 1818 | 60.8 |
| Pohjois-Savo | 2007 | 305 | 3457 | 60.6 |
| | 2008 | 259 | 2781 | 61.9 |
| Pohjois-Karjala | 2007 | 145 | 1949 | 59.7 |
| | 2008 | 144 | 1682 | 59.5 |
| Keski-Suomi | 2007 | 319 | 3570 | 62.0 |
| | 2008 | 293 | 3151 | 62.2 |
| Etelä-Pohjanmaa | 2007 | 108 | 1417 | 62.7 |
| | 2008 | 114 | 1356 | 63.7 |
| Pohjanmaa | 2007 | 191 | 2165 | 64.3 |
| | 2008 | 171 | 1769 | 66.0 |
| Keski-Pohjanmaa | 2007 | 51 | 655 | 64.5 |
| | 2008 | 52 | 614 | 65.3 |
| Pohjois-Pohjanmaa | 2007 | 443 | 4697 | 63.7 |
| | 2008 | 388 | 4022 | 64.1 |
| Kainuu | 2007 | 68 | 972 | 61.9 |
| | 2008 | 59 | 787 | 61.0 |
| Lappi | 2007 | 161 | 2150 | 60.7 |
| | 2008 | 144 | 1733 | 62.0 |
| Itä-Uusimaa | 2007 | 102 | 826 | 66.0 |
| | 2008 | 105 | 780 | 65.8 |
| Ahvenanmaa | 2007 | 12 | 105 | 65.7 |
| | 2008 | 21 | 166 | 67.0 |

5. Ensiasunto-osakehuoneistojen keskimääräiset kauppahinnat ja kauppojen lukumäärät 2008

| Alue | Neliöhinta euro/m ² | Kauppojen lukumäärä |
|----------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Koko maa | 1909 | 17491 |
| Muu Suomi (koko maa - PKS) | 1554 | 12907 |
| Pääkaupunkiseutu (PKS) | 2910 | 4584 |

6. Ensiasunto-osakehuoneistojen keskimääräiset kauppahinnat ja kauppojen lukumäärät suuralueittain 2008

| | Neliöhinta euro/m ² | Kauppojen lukumäärä |
|---------------|-----------------------------------|---------------------|
| Alue | | |
| Etelä-Suomi | 2206 | 10054 |
| Länsi-Suomi | 1576 | 4159 |
| Itä-Suomi | 1412 | 1531 |
| Pohjois-Suomi | 1420 | 1699 |
| Ahvenanmaa | 1836 | 48 |

7. Ensiasunto-osakehuoneistojen keskimääräiset kauppahinnat ja kauppojen lukumäärät maakunnittain 2008

| | Neliöhinta euro/m ² | Kauppojen lukumäärä |
|-------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Alue | | |
| Uusimaa | 2674 | 5986 |
| Varsinais-Suomi | 1624 | 1702 |
| Satakunta | 1233 | 551 |
| Kanta-Häme | 1500 | 539 |
| Pirkanmaa | 1790 | 1929 |
| Päijät-Häme | 1428 | 689 |
| Kymenlaakso | 1220 | 594 |
| Etelä-Karjala | 1464 | 342 |
| Etelä-Savo | 1306 | 347 |
| Pohjois-Savo | 1475 | 641 |
| Pohjois-Karjala | 1478 | 350 |
| Keski-Suomi | 1493 | 789 |
| Etelä-Pohjanmaa | 1368 | 373 |
| Pohjanmaa | 1416 | 517 |
| Keski-Pohjanmaa | 1395 | 152 |
| Pohjois-Pohjanmaa | 1482 | 1166 |
| Kainuu | 1275 | 193 |
| Lappi | 1240 | 381 |
| Itä-Uusimaa | 1952 | 202 |
| Ahvenanmaa | 1836 | 48 |

8. Vaparahoitteisten vanhojen ensiasuntojen keskimääräiset kauppahinnat ja kauppojen lukumäärät 2008

| | Rivitalot | | Kerrostalot | | Yhteensä | |
|----------------------------|---------------------|------|---------------------|------|---------------------|-------|
| | euro/m ² | Lkm | euro/m ² | Lkm | euro/m ² | Lkm |
| Alue | | | | | | |
| Koko maa | 1673 | 5562 | 2062 | 9633 | 1920 | 15195 |
| Muu Suomi (koko maa - PKS) | 1571 | 5072 | 1543 | 6062 | 1556 | 11134 |
| Pääkaupunkiseutu (PKS) | 2724 | 490 | 2944 | 3571 | 2918 | 4061 |

9. Vaparahoitteisten vanhojen ensiasuntojen keskimääräiset kauppahinnat ja kauppojen lukumäärät suuralueittain 2008

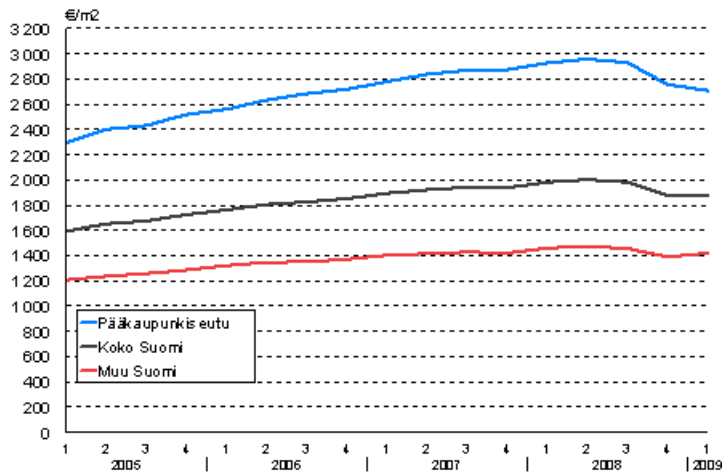
| | Rivitalot | | Kerrostalot | | Yhteensä | |
|---------------|---------------------|------|---------------------|------|---------------------|------|
| | euro/m ² | Lkm | euro/m ² | Lkm | euro/m ² | Lkm |
| Alue | | | | | | |
| Etelä-Suomi | 1943 | 2496 | 2314 | 6408 | 2210 | 8904 |
| Länsi-Suomi | 1527 | 1581 | 1625 | 2032 | 1582 | 3613 |
| Itä-Suomi | 1377 | 661 | 1453 | 632 | 1414 | 1293 |
| Pohjois-Suomi | 1371 | 816 | 1446 | 540 | 1401 | 1356 |
| Ahvenanmaa | 1565 | 8 | 1800 | 21 | 1735 | 29 |

10 Vaparaahoitteisten vanhojen ensiasuntojen keskimääräiset kauppahinnat ja kauppojen lukumäärät maakunnittain 2008

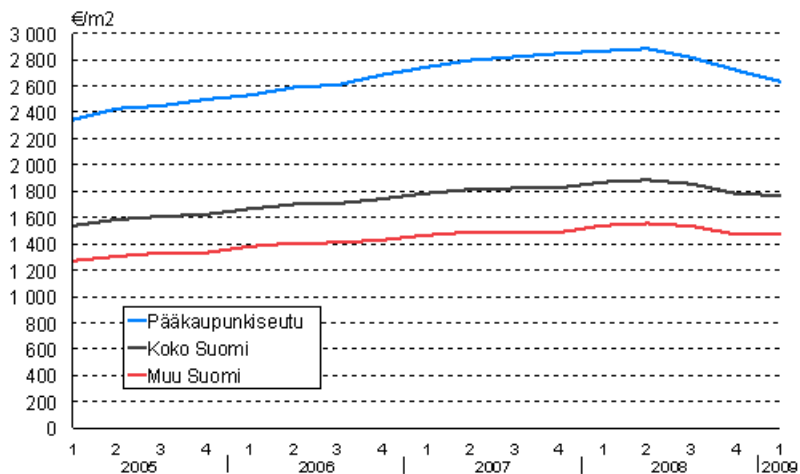
| | Rivitalot | | Kerrostalot | | Yhteensä | |
|-------------------|---------------------|------|---------------------|------|---------------------|------|
| | euro/m ² | Lkm | euro/m ² | Lkm | euro/m ² | Lkm |
| Alue | | | | | | |
| Uusimaa | 2344 | 1128 | 2779 | 4158 | 2686 | 5286 |
| Varsinais-Suomi | 1748 | 575 | 1528 | 954 | 1610 | 1529 |
| Satakunta | 1249 | 282 | 1213 | 194 | 1235 | 476 |
| Kanta-Häme | 1570 | 224 | 1437 | 243 | 1501 | 467 |
| Pirkanmaan | 1780 | 563 | 1803 | 1129 | 1795 | 1692 |
| Päijät-Häme | 1468 | 150 | 1388 | 472 | 1408 | 622 |
| Kymenlaakso | 1327 | 231 | 1164 | 294 | 1236 | 525 |
| Etelä-Karjala | 1524 | 114 | 1439 | 189 | 1471 | 303 |
| Etelä-Savo | 1280 | 161 | 1351 | 135 | 1312 | 296 |
| Pohjois-Savo | 1435 | 257 | 1504 | 297 | 1472 | 554 |
| Pohjois-Karjala | 1396 | 166 | 1585 | 127 | 1478 | 293 |
| Keski-Suomi | 1482 | 294 | 1527 | 411 | 1508 | 705 |
| Etelä-Pohjanmaa | 1373 | 282 | 1228 | 46 | 1353 | 328 |
| Pohjanmaa | 1482 | 160 | 1379 | 252 | 1419 | 412 |
| Keski-Pohjanmaa | 1416 | 72 | 1420 | 43 | 1418 | 115 |
| Pohjois-Pohjanmaa | 1401 | 587 | 1543 | 355 | 1454 | 942 |
| Kainuu | 1342 | 77 | 1200 | 73 | 1273 | 150 |
| Lappi | 1241 | 157 | 1211 | 142 | 1227 | 299 |
| Itä-Uusimaa | 2002 | 74 | 1984 | 98 | 1992 | 172 |
| Ahvenanmaa | 1565 | 8 | 1800 | 21 | 1735 | 29 |

Liitekuviot

1. Vanhojen kerrostalojen keskineliöhinnat vuodesta 2005

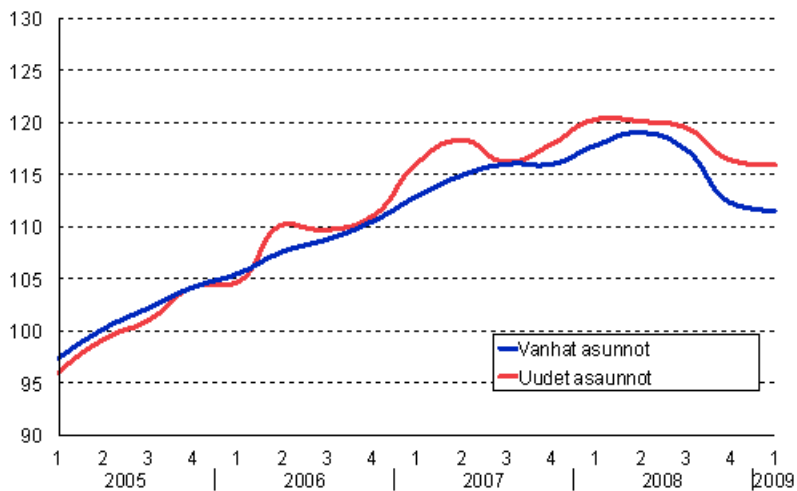


2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat vuodesta 2005



* vuoden 2009 tiedot vielä ennakkolliset

3. Vanhojen ja uusien asuntojen hintakehitys vuodesta 2005



* vuoden 2009 tiedot vielä ennakkolliset

Laatuseroste: Asuntojen hinnat

1. Tilastotietojen relevanssi

1.1 Tietosisältö ja käyttötarkoitus

Asuntojen hintojen neljännesvuositalasto kuvaa vanhojen ja uusien osakehuoneistojen velattomia neliöhintoja ja niiden muutoksia neljännesvuosi- ja vuositasolla. Tilasto sisältää alueen - vanhojen asuntojen osalta myös osa-alueen - talotyypin ja huoneluvun mukaan luokiteltuja tietoja tarkasteluneljännekseltä sekä pidemmältä aikaväliltä. Tilaston tarkoituksena on tujota tietoa asuntomarkkinoiden kehityksestä kaikille asuntomarkkinoita seuraaville tahoille.

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 kauppätiedot, jotka Tilastokeskus saa yksityisen hintapalveluseurannan kautta.

Käsitteet:

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

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

Asunnon pinta-ala: Asunnon pinta-ala (m²) lasketaan sitä rajoittavien seinien sisäpintoista. Asunnon pinta-alaan lasketaan myös aputilojen (kodinhuoitotilan, vaatehuoneen tms.), kylpyhuoneen, askarteluhuoneen, takkahuoneen, huoneistokohtaisen saunan, pesu- ja pukuhuoneen pinta-ala sekä työtiloina käytetyt huoneet, 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 ARAVA- ja HITAS-asunnot.

Huoneluku: Huone on ikkunallinen tila, jonka lattia-pinta-ala on vähintään 7 m² ja keskikorkeus vähintään 2 metriä. Eteistä, vilpolaa, makuualkovia tai muuta vas-taavaa 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 nimellishintaindeksin pisteluku vastaavan ajankohdan ja vastaavan perusvuoden kuluttajahintaindeksin pisteluvulla.

Jakaumatunnusluvut:

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

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

Q3 (yläkvartiili) = 75 % neliöhinnosta 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 (26.2.1998) mukainen. Kaupunkien osa-alueuokitukset perustuvat hintatason ja sijainnin mukaiseen postinumeroalueluokitteluun. 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 alueluokitus on tehty suuraluejakoa käyttäen. Alueluokat ovat (1) koko Suomi, (2) pääkaupunkiseutu (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. Tässä kysymyksen asettelussa keskihintojen muutosten seuranta ei ole välttämättä tyydyttävä ratkaisu, koska keskihinnat muuttuvat myös sen vuoksi, 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, myyjien asuntojen koostumusta vakioidaan ensin näiden suhteen luokittelemalla. Alueluokitus on muodostettu niin, että se olisi toisaalta maantieteellisesti mielekäs ja toisaalta asuntojen hintatason kannalta mahdollisimman homogeeninen. Suurimmat kaupungit on jaettu useampaan osa-alueeseen. Toisaalta pienimmät kunnat, joissa tehdään vain vähän osakehuoneistokauppoja on yhdistetty. Alueen sisällä osakehuoneistot on jaettu talotyyppin mukaan kahteen luokkaan: kerrostaloasunnot sekä rivi- ja pientalot. Kerrostalot on edelleen ryhmitelty huoneluvun mukaan yksiöiksi, kaksioiksi ja vähintään kolmen huoneen asunnoiksi. Rivitalot on jaettu huoneluvun mukaan kahteen luokkaan – alle 3 huonetta ja vähintään 3 huonetta.

Käytetty luokitus ei välttämättä homogenisoi aineistoa riittävästi, koska esimerkiksi luokan sisällä huoneistot eroavat mm. mikroijainnin, pinta-alan, valmistumisvuoden yms. suhteen. Käytettävässä aineistossa on tietoja asunnon sijainnista postinumeroaluetasolla, iästä ja pinta-alasta. Regressiomallin avulla näillä tiedoilla voidaan korjata vertailuperiodin luokakeskihinta niin, että tämä ns. laatukorjattu keskihinta ottaa huomioon luokan sisäisiä aineiston koostumuksen muutoksia perus- ja vertailuperiodilla relevanttien muuttujien suhteen. Määritellään seuraava regressiomalli:

Keskimääräisten neliöhintojen regressiomalli

$$(1) \quad \ln(p_{ij}) = \beta_0 + \sum_{i=1}^{L_1} \beta_i A_{ij1} + \gamma_1(\text{pinta_al } a_{ij}) + \gamma_2 \sqrt{(\text{pinta_al } a_{ij})} + \delta_1(2005\text{-valm.vuosi})_{ij} + \delta_2 \sqrt{(2005\text{-valm.vuosi})_{ij}} + \sum_{k=1}^3 \omega_k \text{huone}_{ijk} + \eta_1 RT_{ij} + \eta_2 (RT)_{ij} * (\text{huone3})_{ij} + \varepsilon_{ij}$$

Mallin notaatio on standardi.

$$LM(p, y)$$

on alueen j asunnon i logaritminen neliöhinta asuinpinta-alaneliötä kohti. Muuttujat

$$A_i$$

ovat mikro-alueindikaattoreita (postinumeroalueita suurten kaupunkien osalta ja kuntaindikaattoreita yhdistelmäalueilla). Huone-nimiset muuttujat ovat huonelukuindikaattoreita, RT on indikaattori rivitaloasunnoille ja $(RT)^*(huone3)$ on interaktiotermin rivitaloille, joissa on vähintään 3 huonetta.

Mallit on estimoitu pienimmän neliösumman menetelmällä (OLS) eri alueille, eikä luokittain, koska jälkimmäinen vaihtoehto ei ollut vapausasteongelmien vuoksi mahdollinen. Funktiomuoto on standardi puolilogaritminen funktio ja mallissa on asuinpinta-alan sekä valmistumisvuoden neliöjuuret, koska oletettavasti valmistumisvuoden ja pinta-alan vaikutus hintaan on epälineaarinen. Huoneluokka -indikaattorit ovat tietenkin korreloituneita pinta-alan kanssa, mutta niitä on pidetty mukana teknisistä syistä. Ne varmistavat yhdessä RT-indikaattorin ja $(RT)^*(huone3)$ -interaktiotermin kanssa, että jäännöstermien summa jokaisessa indeksilaskentaluokassa on perusperiodilla (vuosi 2005) nolla

Merkitään mallin parametrien

$$b_0, b_1, \dots, b_{L_j}, g_1, g_2, d_1, d_2, n_1, n_2, n_3, h_1, h_2$$

estimaatteja indeksiluokassa i vektorilla

Mallin parametrivektori luokassa i

$$b_0^i$$

sekä ominaisuuksien (valmistumisvuosi, koko, postinumeroalueindikaattori) keskiarvoja perus- ja vastaavasti vertailuajankohdalla vektoreilla

Perusajankohdan hinnan keskiarvovektori

$$\bar{x}_0^i$$

Vertailuajankohdan hinnan keskiarvovektori

$$\bar{x}_1^i$$

Tällöin kunkin indeksiluokan i sisällä laatukorjaus koon, valmistumisvuoden ja postinumeroaluetason sijainnin mukaan voidaan esittää muodossa:

Indeksiluokan i laatukorjaus

$$b_0^i(\bar{x}_0^i - \bar{x}_1^i)$$

Laatukorjaus toimii seuraavasti: Jos esimerkiksi tilastointineljänneksellä luokassa i asunnot ovat keskimäärin vanhempia kuin perusajankohdalla, indeksiä täytyy korjata ylöspäin, koska muuten asuntojen korkeammasta iästä johtuva matalampi hinta tulkittaisiin väärin hintojen laskuna. Korjauksen suuruus määräytyy regressiomallien valmistumisvuosikertoimista sekä perus- ja vertailuajankohdan myytyjen asuntojen keskimääräisen valmistumisvuoden erosta.

Koko maan pisteluku saadaan aggregoimalla indeksiluokakohtaiset hinnan muutokset ja laatukorjaukset ns. log-Laspeyres indeksikaavalla

Log-Laspeyres indeksikaava

$$(2) \quad \log L a_0^1 = \exp\left(\sum_{i=1}^N w_0^i \ln\left(\frac{\bar{P}_1^i}{\bar{P}_0^i}\right)\right) \exp\left(\sum_{j=1}^N w_0^j b_0^j (\bar{x}_0^j - \bar{x}_1^j)\right)$$

Kaavassa (2) on N indeksiluokkien lukumäärä,

Luokan i geometrisen keskihinnan muutos

$$\frac{\bar{P}_1^i}{\bar{P}_0^i}$$

ja

Luokan i paino

$$w_0^i$$

Yksittäisten havaintojen neliöhinnoista saadaan ao. kaavalla

Geometriset keskihinnat

$$(3) \quad \bar{P}_j^i = \sqrt[N_{ij}]{\prod_{k=1}^{N_{ij}} P_{jk}^i}$$

Painot ovat vuoden 2005 vanhan osakehuoneistokannan arvo-osuuksia:

Painojen laskenta

$$(4) \quad w_0^i = \frac{(\overline{ala}_0^i * n_0^i) * \bar{P}_0^i}{\sum_{i=1}^N (\overline{ala}_0^i * n_0^i) * \bar{P}_0^i}$$

, missä

Asuntojen keskimääräinen pinta-ala luokassa i vuonna 2005

$$\overline{ala}_0^i$$

ja

Asuntojen lukumäärä luokassa i

$$n_0^i$$

sekä

Luokan keskihinta vuonna 2005

$$\bar{P}_0^i$$

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 kiinteistönvälittäjien välittämässä kauppoissa 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. Alueittain määritellyt neliöhinnan hyväksytyt vaihteluvälit olivat vuosien 2008 ja 2009 tilastoissa seuraavat: Pääkaupunkiseutu: 1200–9000 €/m². Tampere, Turku, Jyväskylä, Kuopio, Oulu, Vaasa, pääkaupunkiseudun kehyskunnat: 800–6000 €/m². Muut alueet: 500–5000 €/m².

Asuntojen hintaindeksille on estimoitu 95 %:n luottamusvälit ns. bootstrap –menetelmällä. Koko maan tasolla indeksin muutosprosentin luottamusväli on $\pm 0,7$ %, pääkaupunkiseudulla $\pm 1,4$ % ja muualla maassa $\pm 0,8$.

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

Hintaindeksillä pyritään vastaamaan mahdollisimman hyvin kysymykseen, paljonko enemmän/vähemmän keskiverto vanha osakehuoneisto maksaa nyt kuin aikaisemmin. *Keskihinta* taas kertoo, mikä on ollut vallitseva hintataso kaupan kohteena olevissa asunnoissa ottamatta kantaa siihen, olivatko ne vanhempia, uudempia, isompia vai pienempiä kuin aikaisemmin myytyt.

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 vuoden t osalta julkaistaan seuraavan vuoden (t+1) 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 Maanmittaushallituksesta (puh. 040 801 1204)

6. Tilastojen vertailukelpoisuus

6.1. Vertailtavuus muihin aineistoihin

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

6.2. Vertailtavuus historiatietoihin

Asuntojen hinnoista on saatavilla nykyisen neljännesvuosilaston mukaisella luokituksella 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 2002 lähtien.

7. Selkeys ja eheys/yhtenäisyys

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

Suomen virallinen tilasto
Finlands officiella statistik
Official Statistics of Finland

Asuminen 2009

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

Tilastokeskus, myyntipalvelu
PL 4C
00022 TILASTOKESKUS
puh. (09) 1734 2011
faksi (09) 1734 2500
myynti@tilastokeskus.fi
www.tilastokeskus.fi

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