

# Asuntojen hinnat

2011, joulukuu ja 4. vuosineljännes

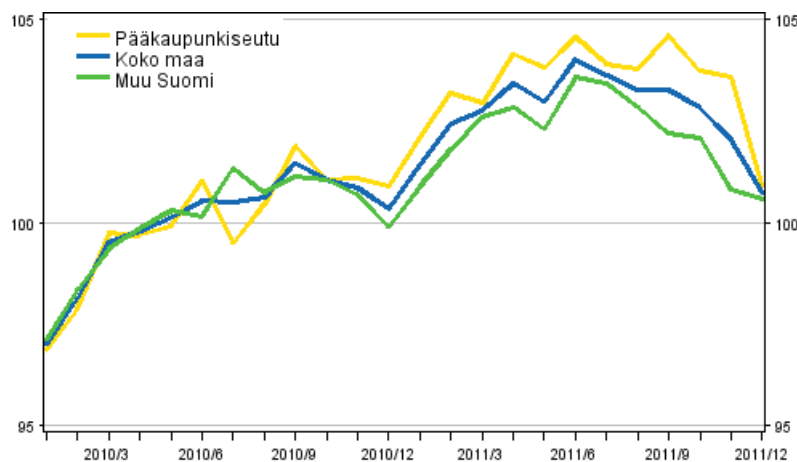
## Asuntojen hinnat laskivat joulukuussa

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat laskivat joulukuussa 2011 koko maassa 1,3 prosenttia edelliseen kuukauteen verrattuna.

Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 2,6 prosenttia ja muualla maassa hinnat laskivat 0,2 prosenttia.

Vuoden 2010 joulukuuhun verrattuna hinnat nousivat koko maassa 0,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat pysyivät ennallaan ja muualla maassa hinnat nousivat 0,7 prosenttia.

### Vanhojen asuntojen hintojen kehitys kuukausittain, indeksi 2010=100



\*Vuoden 2011 tiedot ovat ennakkollisia

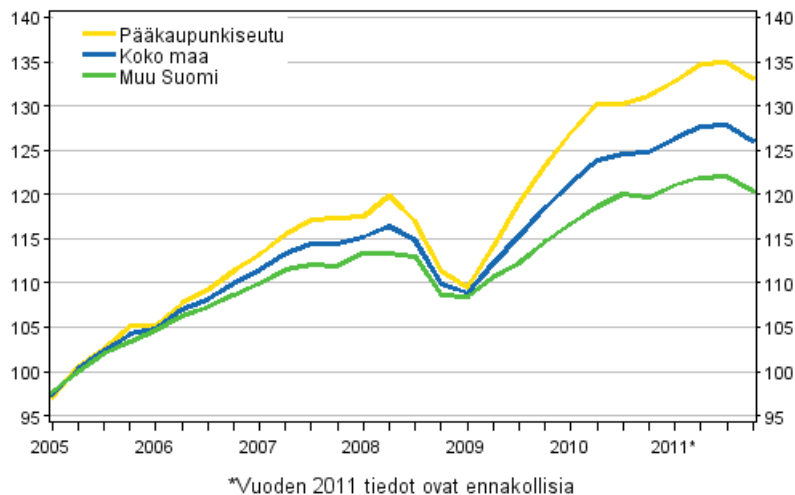
Vuoden 2011 joulukuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 2 048 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 187 euroa ja muualla Suomessa 1 601 euroa.

Asuntojen hintojen kuukausitilaston ilmestyessä siinä on mukana tuoreimman tilastokuukauden osalta noin 40 prosenttia kaikista kaupoista. Kuukausitiedot tarkentuvat seuraavien kuukausien aikana siten, että vuoden lopulliset tiedot julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkaisun yhteydessä. Kuukausi-indeksin perusvuotena on vuosi 2010. Tiedot alueittain vuodesta 2010 lähtien on saatavissa StatFin-palvelun osoitteesta: [http://pxweb2.stat.fi/Database/StatFin/Asu/ashi/ashi\\_fi.asp](http://pxweb2.stat.fi/Database/StatFin/Asu/ashi/ashi_fi.asp).

## Asuntojen hinnat neljännellä vuosineljänneksellä

Vuoden 2011 neljännellä vuosineljänneksellä vanhojen asuntojen hinnat laskivat koko maassa 1,4 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla laskua oli 1,3 prosenttia ja muualla maassa 1,4 prosenttia. Vuoden 2010 vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat nousivat 1,0 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,6 prosenttia ja muualla maassa 0,6 prosenttia.

### Vanhojen asuntojen hintojen kehitys, indeksi 2005=100



Loka-joulukuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 162 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 347 euroa ja muualla maassa 1 628 euroa.

Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat laskivat koko maassa 2,5 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 6,6 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat pysyivät lähes ennallaan.

Vuoden 2010 neljänten neljännekseen verrattuna uusien asuntojen hinnat nousivat koko maassa 1,8 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 5,4 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat 5,9 prosenttia. Uusien asuntojen keskineliöhinta oli koko maassa 3 167 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 177 euroa ja muualla maassa 2 804 euroa.

Ennakkotietojen mukaan koko vuonna 2011 vanhojen kerros- ja rivitalojen hinnat nousivat 2,7 prosenttia edellisestä vuodesta. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,3 prosenttia ja muualla maassa hinnat nousivat 2,2 prosenttia. Vuoden 2011 keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 179 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 358 euroa ja muualla maassa 1 648 euroa. Vanhojen asuntojen hintojen 2011 lopulliset tiedot julkaistaan 27.4.2012.

Uusien kerros- ja rivitalojen hinnat nousivat 4,8 prosenttia vuonna 2011. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,2 prosenttia ja muualla maassa hinnat nousivat 5,7 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Koko maassa uuden asunnon keskimääräinen neliöhinta oli 3 169 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 280 euroa ja muualla maassa 2 770 euroa.

Poikkeamat kuukausi- ja neljännesvuositilaston tulosten välillä johtuvat siitä, että kuukausitilastoa tuotetaan karkeammalla aluejaolla ja kuukausitilastossa on eri painorakenne kuin neljännesvuositilastossa. Neljännesvuosi-indeksin perusvuotena on vuosi 2005.

# Sisällys

1. Kerrostalojen hinnat laskivat loka-joulukuussa.....	4
2. Vanhojen rivitalojen hinnat laskivat loka-joulukuussa.....	5
3. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset.....	6
4. Asuntojen hintakehitys muualla.....	7

## Taulukot

Taulukko 1. Asuntojen hintojen muutokset eri maissa, 3. neljännes 2011.....	7
---	---

### Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2011 .....	8
Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2011.....	8
Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2011.....	9
Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, marraskuu 2011.....	9
Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, lokakuu 2011.....	10
Liitetaulukko 6. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2011.....	11
Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostaloyksidiöiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2011.....	12
Liitetaulukko 8. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2011.....	13
Liitetaulukko 9. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2011.....	13
Liitetaulukko 10. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2011.....	14

## Kuviot

Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset.....	4
Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset.....	5
Kuvio 3. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset.....	6

### Liitekuviot

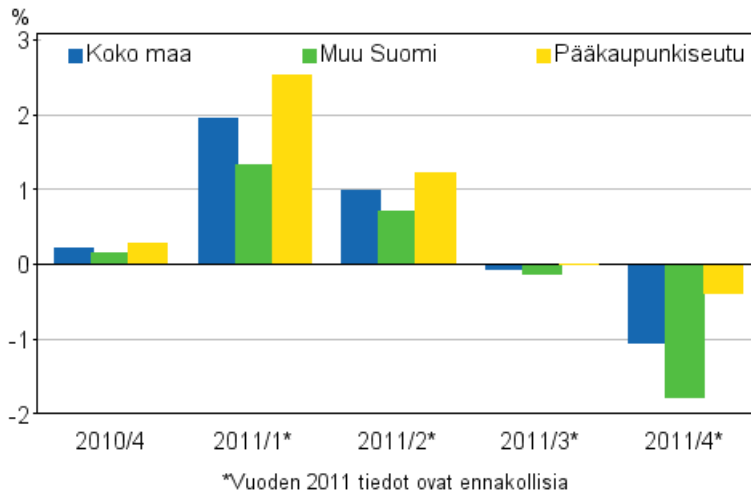
Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat.....	15
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat.....	15
Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2005=100.....	15
Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 4. neljännes 2011.....	16
Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi 1970=100.....	16

Laatuseloste: Asuntojen hinnat.....	17
-------------------------------------	----

# 1. Kerrostalojen hinnat laskivat loka-joulukuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat laskivat koko maassa keskimäärin 1,1 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,4 prosenttia ja muualla maassa 1,8 prosenttia. Vuoden 2010 vastaavaan neljännekseen nähden hinnat nousivat koko maassa 1,8 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,4 prosenttia ja muualla maassa hinnat pysyivät lähes ennallaan.

**Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset**



Huoneistotyyteittäin tarkasteltuna yksiöiden hinnat laskivat eniten muualla maassa edellisestä neljänneksestä. Yksiöiden hinnat muualla maassa laskivat 3,2 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla hinnat pysyivät lähes ennallaan. Kaksiöiden hinnat laskivat saman ajanjakson aikana pääkaupunkiseudulla 0,3 prosenttia ja muualla maassa hinnat laskivat 0,9 prosenttia. Kolme huonetta ja suurempien asuntojen hinnat laskivat pääkaupunkiseudulla 0,5 prosenttia ja muualla maassa 2,2 prosenttia.

Vuoden 2011 neljännellä neljänneksellä vanhan kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 250 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 430 euroa ja muualla Suomessa 1 597 euroa. Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta asuntojen hintatilastosta, joka perustuu verohallinnon aineistoon. Ennakkotiedot sisältävät noin kaksi kolmasosaa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista.

Uusien kerrostalojen hinnat laskivat 4,4 prosenttia koko maassa edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 8,7 prosenttia ja muualla Suomessa 1,3 prosenttia. Hinnat laskivat eniten Itä-Suomessa, 9,7 prosenttia. Länsi-Suomessa hinnat nousivat 3,9 prosenttia ja Pohjois-Suomessa 1,4 prosenttia. Vuoden 2010 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien kerrostalojen hinnat pysyivät lähes ennallaan koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 7,8 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat 5,9 prosenttia. Hinnat nousivat eniten Länsi-Suomessa, 9,7 prosenttia. Itä-Suomessa hinnat laskivat 3,8 prosenttia.

Vuoden 2011 viimeisellä neljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 3 446 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 357 euroa ja muualla Suomessa 3 021 euroa. Tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistövälittäjien kauppahintatietoihin.

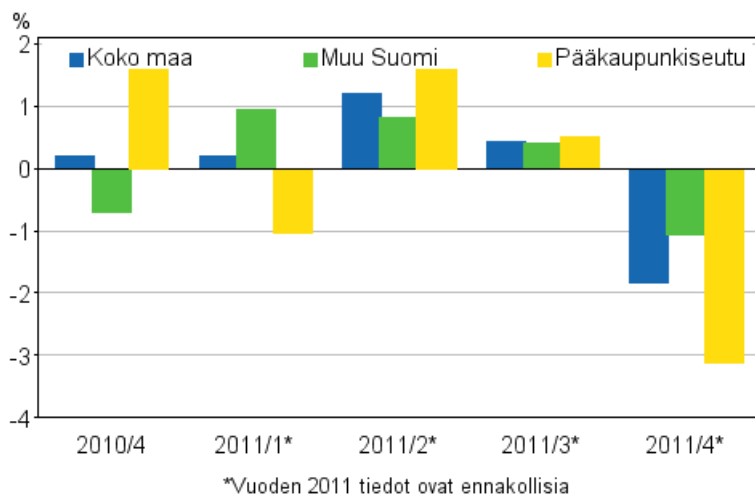
Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostalojen hinnat nousivat koko maassa vuonna 2011 keskimäärin 3,3 prosenttia edellisvuodesta. Pääkaupunkiseudulla hintojen nousua oli 4,3 prosenttia ja muualla maassa 2,3 prosenttia. Vanha kerrostaloneliö maksoi pääkaupunkiseudulla 3 433 euroa ja muualla Suomessa 1 618 euroa. Uusien kerrostalojen neliöhinta vuonna 2011 oli pääkaupunkiseudulla 4 553 euroa ja muualla maassa 3 001 euroa. Edellisvuodesta uusien kerrostalojen hinnat nousivat koko maassa 4,5 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,4 prosenttia ja muualla maassa 5,9 prosenttia.

Asuntojen hintatiedot eri alueilta ovat saatavissa osoitteessa: [tilastokeskus.fi/til/ashi/tau.html](http://tilastokeskus.fi/til/ashi/tau.html)

## 2. Vanhojen rivitalojen hinnat laskivat loka-joulukuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitalojen hinnat laskivat edellisestä neljänneksestä keskimäärin 1,8 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hintojen laskua oli 3,1 prosenttia ja muualla maassa 1,1 prosenttia. Vuoden 2010 vastaavaan ajankohtaan verrattuna vanhojen rivitalojen hinnat pysyivät ennallaan koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 1,9 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat 1,1 prosenttia.

**Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset**



Vanhan rivitalon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 043 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 183 euroa ja muualla Suomessa 1 665 euroa. Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta asuntojen hintatilastosta, joka perustuu verohallinnon aineistoon. Ennakkotiedot sisältävät noin kaksi kolmasosaa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista.

Uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa 0,7 prosenttia edellisestä neljänneksestä.

Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 1,1 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat 1,4 prosenttia. Eniten hinnat laskivat Itä-Suomessa, 8,2 prosenttia. Etelä-Suomessa hinnat nousivat 7,9 prosenttia ja Pohjois-Suomessa 1,9 prosenttia. Edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 4,5 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,7 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat nousivat 5,8 prosenttia.

Uuden rivitalon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 804 euroa, pääkaupunkiseudulla keskimäärin 3 797 euroa ja muualla Suomessa 2 564 euroa. Tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistövälittäjien kauppahintatietoihin.

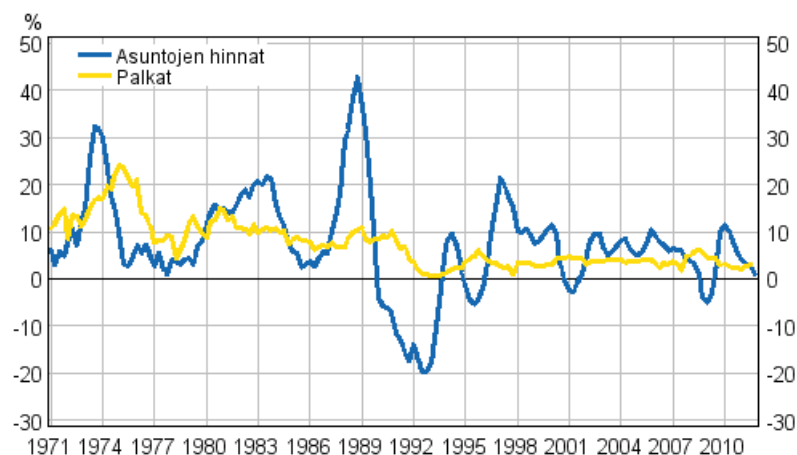
Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitalojen hinnat nousivat koko maassa vuonna 2011 keskimäärin 1,8 prosenttia edellisvuodesta. Pääkaupunkiseudulla hintojen nousua oli 1,4 prosenttia ja muualla Suomessa 2,1 prosenttia. Vanhojen rivitalojen neliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 3 211 euroa ja muualla Suomessa 1 683 euroa. Uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa 5,3 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hintojen nousua oli 5,2 prosenttia ja muualla Suomessa 5,4 prosenttia. Uusien rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat pääkaupunkiseudulla olivat 3 702 euroa ja muualla Suomessa 2 514 euroa.

### 3. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset

Asuntojen hintakehitys on vajaan 40 vuoden aikana vaihdellut suuresti. Asuntomarkkinoiden ylikuumenemisen aikaan vuoden 1988 viimeisellä neljänneksellä hinnat nousivat yli 40 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Vastaavasti 1990-luvun alkupuolen lamakauden aikana asuntojen hinnat laskivat jopa 20 prosenttia edellisvuodesta. Vuodesta 1996 lähtien asuntojen hinnat ovat nousseet vuoden 2008 puoliväliin saakka, poikkeuksena vuosi 2001. Kansainvälisen finanssikriisin puhkeaminen syksyllä 2008 hiljensi asuntomarkkinat ja hinnat laskivat vuoden 2008 kolmannelta neljänneksestä vuoden 2009 ensimmäiseen neljännekseen asti. Vuoden 2009 puolivälistä lähtien asuntojen hinnat ovat taas jatkaneet nousuaan. Asuntojen hintojen nousu on selvästi hidastunut vuoden 2011 aikana.

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 ollut prosenttiyksikön nopeampaa, mikä on heikentänyt palkkojen ostovoimakkyä asuntomarkkinoilla.

**Kuvio 3. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset**



\*Vuoden 2011 tiedot ovat ennakkollisia

## 4. Asuntojen hintakehitys muualla

Vuoden 2011 kolmannella neljänneksellä asuntojen hinnat edellisvuodesta ovat eniten nousseet Virossa, 14,4 prosenttia. Asuntojen hintojen nousu on ollut vähäisintä Ruotsissa, jossa hinnat ovat vuoden aikana nousseet 1,0 prosenttia. Britanniassa, Espanjassa, Kreikassa, Yhdysvalloissa ja Venäjän kaupunkialueilla asuntojen hinnat laskivat. Taulukon tietojen lähteinä on käytetty kansallista tilastovirastoa, jollei ole muuta mainittu.

**Taulukko 1. Asuntojen hintojen muutokset eri maissa, 3. neljännes 2011**

Maa	Vuosimuutos	Neljännesmuutos
Britannia	-1,3	1,9
Espanja, uudet asunnot	-5,0	-1,9
Espanja, vanhat asunnot	-9,7	-3,7
Kreikka, uudet asunnot <sup>1)</sup>	-1,3	-3,0
Kreikka, vanhat asunnot	-4,8	-2,7
Norja	8,3	0,3
Ranska	6,7	2,8
Ruotsi	1,0	1,0
Saksa, uudet asunnot <sup>2)</sup>	2,5	1,7
Saksa, vanhat asunnot	1,2	1,6
Yhdysvallat <sup>3)</sup>	-3,7	0,2
Venäjä, uudet asunnot	-10,7	1,7
Venäjä, vanhat asunnot	-20,7	1,0
Viro	14,4	3,0

1) Lähde: Kreikan keskuspankki

2) Lähde: Germany, Hypoport AG

3) Lähde: Federal Housing Finance Agency (FHFA)

Asuntojen hintatilastointi on tällä hetkellä kehittämisen kohteena useassa EU-maassa. Yllä esitetyt tiedot on kerätty useasta tietolähteestä, eivätkä ne välttämättä ole vertailukelpoisia keskenään tai Suomen tietojen kanssa.

# Liitetaulukot

**Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2011**

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100) <sup>1)</sup>	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 048	100,8	-1,3	0,4	2 999
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 187	100,9	-2,6	0,0	744
Kehyskunnat	2 219	104,1	3,5	5,0	105
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 601	100,6	-0,2	0,7	2 255
Etelä-Suomi	2 397	101,1	-1,1	0,6	1 663
Länsi-Suomi	1 649	100,7	-1,8	0,4	713
Itä-Suomi	1 384	99,9	-1,0	-0,1	372
Pohjois-Suomi	1 447	97,8	-1,5	-2,0	251
Helsinki	3 439	101,0	-2,9	-0,0	434
Espoo-Kauniainen	3 112	101,1	-2,0	0,9	149
Vantaa	2 534	100,3	-2,0	-1,3	161
Tampere	2 135	99,8	-1,7	-0,9	213
Turku	1 810	100,0	-1,4	0,6	150
Oulu	1 624	97,6	-1,7	-1,2	78

1) ennakkotieto

**Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2011**

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100) <sup>1)</sup>	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 123	101,4	-0,8	1,0
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 221	101,8	-2,7	0,9
Kehyskunnat	2 138	107,1	6,9	7,4
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 586	101,0	1,3	1,0
Etelä-Suomi	2 444	101,8	-0,8	1,4
Länsi-Suomi	1 673	100,6	-1,8	-0,0
Itä-Suomi	1 484	101,4	2,4	2,3
Pohjois-Suomi	1 468	97,6	0,3	-4,6
Helsinki	3 511	101,9	-2,8	0,8
Espoo-Kauniainen	2 939	101,5	-3,0	1,3
Vantaa	2 343	101,3	-1,1	0,8
Tampere	2 104	99,8	-1,7	-1,7
Turku	1 647	97,8	-2,2	-2,4
Oulu	1 575	96,1	-1,0	-4,7

1) ennakkotieto



### Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2011

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100) <sup>1)</sup>	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	1 932	99,7	-2,1	-0,6
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 105	98,9	-2,2	-2,2
Kehyskunnat	2 290	101,8	1,1	3,2
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 621	100,1	-2,1	0,3
Etelä-Suomi	2 313	99,7	-1,7	-0,9
Länsi-Suomi	1 616	100,8	-1,9	1,0
Itä-Suomi	1 252	97,8	-5,6	-3,5
Pohjois-Suomi	1 426	98,1	-3,3	0,7
Helsinki	3 062	96,1	-3,2	-5,0
Espoo-Kauniainen	3 282	100,7	-1,2	0,5
Vantaa	2 839	98,9	-3,1	-4,0
Tampere	2 212	99,8	-1,6	0,9
Turku	.	.	.	.
Oulu	1 700	99,9	-2,8	4,3

1) ennakkotieto

### Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, marraskuu 2011

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100) <sup>1)</sup>	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 093	102,0	-0,8	1,2	4 242
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 298	103,6	-0,1	2,5	1 241
Kehyskunnat	2 133	100,5	-0,6	-0,3	231
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 620	100,8	-1,2	0,1	3 001
Etelä-Suomi	2 449	102,2	-0,9	1,3	2 539
Länsi-Suomi	1 691	102,6	0,3	1,3	931
Itä-Suomi	1 407	100,9	-2,3	0,0	407
Pohjois-Suomi	1 474	99,3	-0,4	-0,4	365
Helsinki	3 613	104,1	-0,9	2,7	765
Espoo-Kauniainen	3 155	103,2	2,5	2,3	271
Vantaa	2 552	102,3	-1,4	1,9	205
Tampere	2 190	101,5	0,1	0,3	234
Turku	1 850	101,5	-1,2	1,2	237
Oulu	1 685	99,2	-2,0	0,2	147

1) päivitettyt ennakkotiedot

**Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, lokakuu 2011**

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100) <sup>1)</sup>	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 097	102,8	-0,4	1,7	4 445
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 325	103,7	-0,8	2,6	1 239
Kehyskunnat	2 093	101,2	-1,4	0,6	228
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 616	102,1	-0,1	1,0	3 206
Etelä-Suomi	2 485	103,2	-0,4	2,3	2 524
Länsi-Suomi	1 623	102,2	-1,3	0,6	1 054
Itä-Suomi	1 425	103,3	2,2	1,2	447
Pohjois-Suomi	1 451	99,7	-0,1	-1,0	420
Helsinki	3 696	105,0	-0,3	3,4	827
Espoo-Kauniainen	3 058	100,7	-2,3	0,4	213
Vantaa	2 582	103,8	-0,5	3,1	199
Tampere	2 080	101,4	-1,0	-0,1	265
Turku	1 967	102,7	2,1	3,6	136
Oulu	1 661	101,3	0,8	2,1	168

1) päivitetty ennakkotiedot

**Liitetaulukko 6. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2011**

Alue	Keskihinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100, 4.nelj. <sup>1)</sup>	Indeksin neljännesmuutos, % <sup>2)</sup>	Indeksin vuosimuutos, %	Reaalihintaindeksi 2005=100,4.nelj. <sup>3)</sup>	Reaali-indeksin neljännesmuutos, %	Reaali-indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 162	126,1	-1,4	1,0	110,1	-2,0	-2,2
Pääkaupunkiseutu	3 347	133,2	-1,3	1,6	116,3	-2,0	-1,7
Muu Suomi	1 628	120,4	-1,4	0,6	105,1	-2,1	-2,7
Uusimaa <sup>4)</sup>	3 070	130,8	-1,4	1,3	114,3	-2,1	-2,0
Varsinais-Suomi	1 642	121,3	-0,7	-0,2	106,0	-1,3	-3,4
Satakunta	1 303	120,1	-0,8	1,8	104,9	-1,5	-1,5
Kanta-Häme	1 542	117,6	-4,6	0,1	102,7	-5,2	-3,2
Pirkanmaa	1 938	122,5	-2,2	-0,1	107,0	-2,8	-3,3
Päijät-Häme	1 538	123,3	-1,1	2,8	107,7	-1,8	-0,5
Kymenlaakso	1 291	120,2	0,6	1,8	105,0	0,0	-1,4
Etelä-Karjala	1 465	109,8	-2,0	-3,3	95,9	-2,7	-6,4
Etelä-Savo	1 345	129,0	0,2	2,4	112,7	-0,4	-0,9
Pohjois-Savo	1 588	120,3	1,4	4,0	105,1	0,8	0,7
Pohjois-Karjala	1 434	126,0	-0,1	-0,3	110,0	-0,8	-3,5
Keski-Suomi	1 591	123,1	-0,3	1,4	107,5	-1,0	-1,9
Etelä-Pohjanmaa	1 422	123,7	-1,6	4,7	108,0	-2,3	1,3
Pohjanmaa	1 576	126,6	-5,4	-1,0	110,6	-6,0	-4,2
Keski-Pohjanmaa	1 458	144,8	3,9	5,7	126,5	3,2	2,3
Pohjois-Pohjanmaa	1 520	106,9	-2,0	0,6	93,3	-2,6	-2,7
Kainuu	1 232	119,1	-8,4	0,1	104,0	-9,0	-3,2
Lappi	1 274	125,5	-1,5	-2,2	109,6	-2,1	-5,3
Helsinki <sup>5)</sup>	3 682	136,9	-1,0	2,0	119,6	-1,7	-1,2
Helsinki-1	5 649	148,2	1,0	5,8	129,4	0,4	2,4
Helsinki-2	4 019	139,8	-1,9	1,7	122,1	-2,6	-1,5
Helsinki-3	3 184	133,6	0,5	2,0	116,7	-0,2	-1,3
Helsinki-4	2 653	124,8	-2,3	-0,6	109,0	-2,9	-3,8
Espoo-Kauniainen	3 143	127,9	-1,7	-0,5	111,7	-2,4	-3,7
Vantaa	2 540	126,0	-2,1	3,1	110,0	-2,8	-0,2
Kehyskunnat <sup>6)</sup>	2 116	118,0	-2,4	-0,7	103,0	-3,1	-3,9
Porvoo	2 227	117,3	-6,0	0,5	102,5	-6,7	-2,7
Tampere	2 159	122,1	-2,6	-1,2	106,7	-3,3	-4,3
Turku	1 836	120,6	0,6	1,5	105,3	-0,1	-1,8
Pori	1 392	122,6	0,4	1,5	107,1	-0,2	-1,8
Rauma	1 494	119,7	-0,7	3,7	104,5	-1,4	0,4
Lappeenranta	1 703	113,6	0,5	-2,8	99,2	-0,2	-5,9
Kotka	1 358	121,8	0,4	0,9	106,4	-0,3	-2,4
Kouvola	1 220	118,8	-0,7	2,7	103,8	-1,4	-0,6
Lahti	1 658	126,7	-0,4	3,6	110,7	-1,1	0,3
Hämeenlinna	1 787	120,8	-2,6	0,7	105,5	-3,3	-2,5
Kuopio	1 896	120,4	0,7	5,0	105,2	0,0	1,6
Jyväskylä	1 822	125,4	-1,2	1,2	109,5	-1,8	-2,0
Vaasa	1 723	131,3	-7,1	-2,3	114,7	-7,7	-5,5
Seinäjoki	1 662	123,7	-5,2	7,2	108,0	-5,9	3,8
Kokkola	1 563	145,3	4,9	6,2	126,9	4,2	2,8
Mikkeli	1 719	129,4	0,7	6,7	113,0	0,1	3,3

Alue	Keskihinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100, 4.nelj. <sup>1)</sup>	Indeksin neljännesmuutos, % <sup>2)</sup>	Indeksin vuosimuutos, %	Reaalihintaindeksi 2005=100,4.nelj. <sup>3)</sup>	Reaali-indeksin neljännesmuutos, %	Reaali-indeksin vuosimuutos, %
Joensuu	1 771	124,7	-2,9	-1,9	108,9	-3,5	-5,1
Oulu	1 655	106,1	-1,8	1,1	92,6	-2,5	-2,1
Kajaani	1 413	123,9	-6,1	3,5	108,2	-6,7	0,2
Rovaniemi	1 536	128,9	-2,4	-1,1	112,6	-3,1	-4,3

1) Nimellishintaindeksi 2005=100

2) Muutosprosentti lasketaan indeksin pistelukua käyttäen. Muutosta ei voi laskea keskimääräisistä neliöhinnosta aineistojen eroista johtuen.

3) Kuluttajahintojen suhteen

4) Itä-Uudenmaan maakunta liittyi Uudenmaan maakuntaan 1.1.2011. Alueliitoksen vuoksi Uudenmaan tiedot eivät ole vuosien 2010 ja 2011 osalta vertailukelpoisia keskenään.

5) Helsingin alueluokitus perustuu postinumeroalueluokitukseen. Tarkka aluejako internetissä tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html

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

#### Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostaloyksien velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2011

Alue	Neliöhinta euroa/m <sup>2</sup>	Indeksiluku 2005=100	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Koko maa	2 862	140,6	-1,3	2,9
Pääkaupunkiseutu (PKS)	4 341	150,5	-0,1	5,3
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 799	126,8	-3,2	-0,6
Helsinki <sup>1)</sup>	4 649	152,3	-0,0	5,8
Helsinki 1	5 991	153,5	1,5	9,7
Helsinki 2	4 596	152,7	-1,6	4,8
Helsinki 3	3 711	148,6	3,1	1,9
Helsinki 4	3 355	149,3	2,5	4,5
Espoo-Kauniainen	3 446	139,4	-3,4	1,8
Vantaa	3 024	145,0	2,7	3,6
Tampere	2 568	138,2	-2,0	0,7
Turku	2 232	118,9	-10,6	-3,5
Lahti	1 667	124,4	-11,1	-3,5
Kuopio	2 224	128,8	-0,2	0,1
Jyväskylä	2 136	129,7	-2,7	4,6
Oulu	1 933	108,6	-2,6	0,9

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

**Liitetaulukko 8. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2011**

Alue	Neliöhinta euroa/m <sup>2</sup>	Indeksiluku 2005=100	Neljännnesmuutos %	Vuosimuutos %
Koko maa	2 181	131,2	-0,6	1,5
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 483	140,4	-0,3	3,4
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 587	123,5	-0,9	-0,1
Helsinki <sup>1)</sup>	3 799	142,2	-0,4	3,5
Helsinki 1	5 556	147,4	-1,6	7,2
Helsinki 2	4 147	145,0	0,5	3,2
Helsinki 3	3 108	137,0	0,1	2,4
Helsinki 4	2 695	134,0	-1,5	0,8
Espoo-Kauniainen	3 142	134,2	-0,4	2,4
Vantaa	2 438	136,0	-0,0	3,7
Tampere	2 140	125,7	-2,6	-1,4
Turku	1 767	121,6	1,8	-0,8
Lahti	1 567	126,0	1,2	0,9
Kuopio	1 878	119,7	1,2	1,1
Jyväskylä	1 769	123,9	-1,1	-0,3
Oulu	1 626	106,5	-1,5	-1,7

1) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa [tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html](http://tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html)

**Liitetaulukko 9. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2011**

Alue	Neliöhinta euroa/m <sup>2</sup>	Indeksiluku 2005=100	Neljännnesmuutos %	Vuosimuutos %
Koko maa	2 225	128,6	-1,3	1,8
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 283	135,5	-0,5	3,1
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 582	121,0	-2,2	0,3
Helsinki <sup>1)</sup>	3 680	138,2	-0,1	3,2
Helsinki 1	5 628	147,3	2,4	4,3
Helsinki 2	4 013	140,9	-1,1	3,9
Helsinki 3	2 881	131,3	-0,7	2,2
Helsinki 4	2 410	126,2	-0,5	1,2
Espoo-Kauniainen	2 807	131,3	-1,4	2,0
Vantaa	2 211	125,1	-1,8	3,7
Tampere	2 028	122,1	-3,8	-2,4
Turku	1 631	119,9	-0,1	1,9
Lahti	1 623	128,3	0,1	5,2
Kuopio	1 829	118,4	0,5	6,7
Jyväskylä	1 736	129,6	-0,2	1,0
Oulu	1 598	104,1	-2,9	0,2

1) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa [tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html](http://tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html)

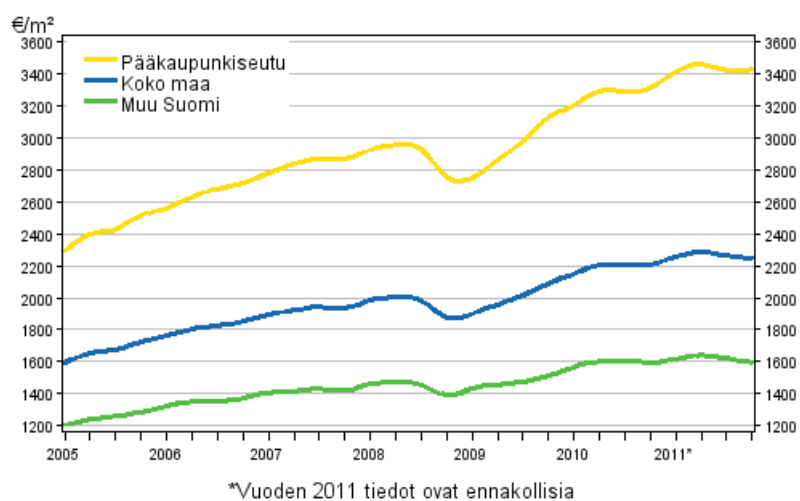
**Liitetaulukko 10. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2011**

Alue	Neliöhinta euroa/m <sup>2</sup>	Indeksiluku 2005=100	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Koko maa	2 043	120,1	-1,8	-0,0
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 183	123,4	-3,1	-1,9
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 665	118,2	-1,1	1,1
Helsinki <sup>1)</sup>	3 248	122,9	-4,0	-3,5
Helsinki 1	.	.	.	.
Helsinki 2	3 451	121,2	-8,4	-8,0
Helsinki 3	3 561	131,9	1,8	1,5
Helsinki 4	2 858	116,7	-4,8	-3,5
Espoo-Kauniainen	3 320	124,8	-2,1	-2,3
Vantaa	2 817	121,4	-3,5	2,4
Tampere	2 272	117,4	-1,5	0,1
Turku	2 239	120,9	2,0	3,7
Lahti	1 866	125,3	-1,6	5,5
Kuopio	1 958	122,5	0,6	6,7
Jyväskylä	1 896	123,0	-1,8	2,0
Oulu	1 692	107,1	-1,2	3,1

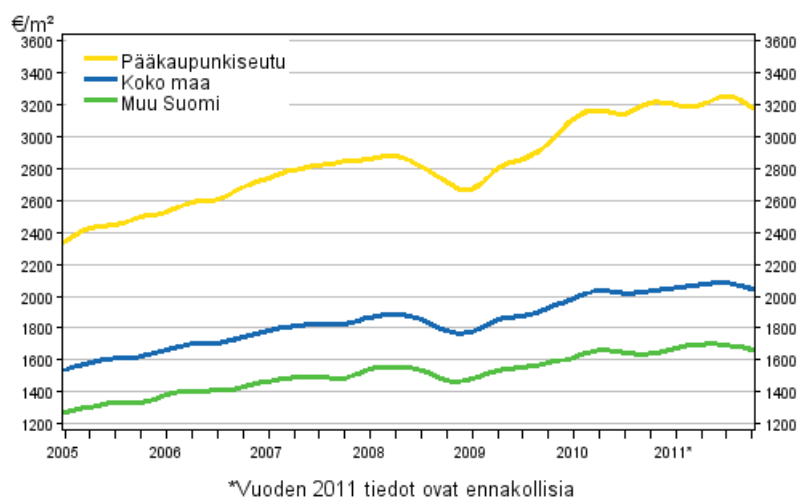
1) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa [tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html](http://tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html)

# Liitekuviot

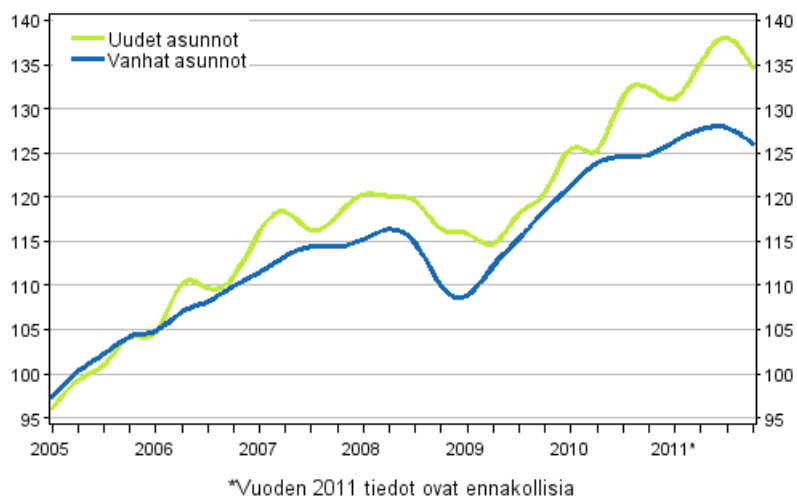
## Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat



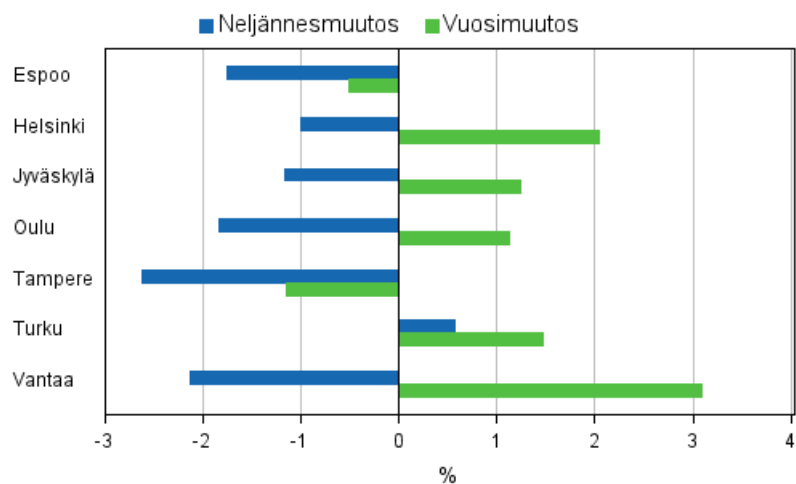
## Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat



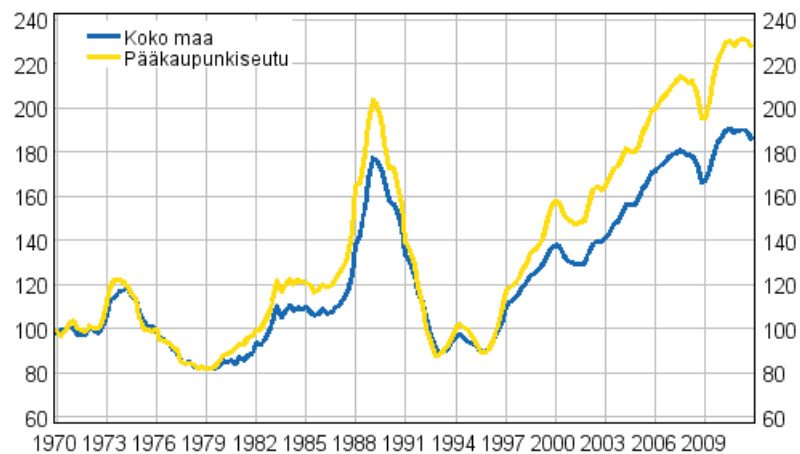
## Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2005=100



**Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 4. neljännes 2011**



**Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi 1970=100**





# Laatuseloste: Asuntojen hinnat

## 1. Tilastotietojen relevanssi

### 1.1 Tietosisältö ja käyttötarkoitus

Asuntojen hinnat -tilasto kuvaa vanhojen osakehuoneistojen velattomia neliöhintoja ja niiden muutoksia kuukausi-, vuosineljännes- ja vuositasolla. Tilasto sisältää alueen ja talotyypin mukaan luokiteltuja tietoja tarkastelukuukaudelta sekä pidemmältä aikaväliltä. Tilaston tarkoituksena on tarjota tietoa asuntomarkkinoiden hintakehityksestä.

### 1.2 Tilaston käsitteet, luokitukset ja aineistot

#### Aineistot ja tiedonantajat:

*Vanhat asunnot:* Hintatilaston tietojen perustana ovat 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. Kuukausitilasto ei sisällä uusien asuntojen tietoja tilastoaineiston vähäisyydestä johtuen.

#### Käsitteet:

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

*Asunnon neliöhinta:* Tilastossa käytetään velatonta hintaa eli velkaosus sisältyy hintaan. Julkaistava hintakäsite on neliöhinta (euroa/m<sup>2</sup>).

*Asunnon pinta-ala:* Asunnon pinta-ala (m<sup>2</sup>) lasketaan sitä rajoittavien seinien sisäpinoista. Asunnon pinta-alaan lasketaan myös aputilojen (kodinhuoitilan, vaatehuoneen tms.), kylpyhuoneen, askarteluhuoneen, takahuoneen, huoneistokohtaisen saunan, pesu- ja pukuhuoneen pinta-ala sekä työtiloina käytettyjen huoneiden pinta-alat, jos niissä ei työskentele palkattuja työntekijöitä. Asunnon pinta-alaan ei lasketa mukaan autotallia, kellaria, kalustamattomassa pohjakerroksessa olevaa saunatilaa, kylmää varastotilaa, parveketta, kuistia, vilpolaa, tuulikaappia eikä ullakon muita kuin asuintiloja.

*Ensiasunto:* Ensiasuntokaupoiksi luetaan ne kaupat, jotka ovat oikeutettuja ensiasunnon varainsiirtoverovapautukseen ([www.vero.fi](http://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 lattiapinta-ala on vähintään 7 m<sup>2</sup> ja keskikorkeus vähintään 2 metriä. Eteistä, vilpolaa, makuualkovia tai muuta vastaavaa ei katsota huoneeksi. Huonelukuun ei sisälly keittiötä. Huonelukuluokkaan 3+ kuuluvat asunnot, joissa on vähintään kolme huonetta.

*(Nimellis)hintaindeksi:* Kertoo hintojen muutoksen kyseisen indeksin perusajankohtaan verrattuna. Vuosi- ja neljännesvuosi-indeksissä perusajankohdat ovat vanhoilla asunnoilla 2005, 2000, 1983 tai 1970 ja uusilla asunnoilla 2005, kuukausi-indeksissä perusajankohta on 2010.

*Reaalihintaindeksi:* Kertoo reaalisien hintojen muutoksen indeksin perusajankohtaan verrattuna. Vuosi- ja neljännesvuosi-indeksissä perusajankohdat ovat vanhoilla asunnoilla 2005, 2000, 1983 tai 1970 ja uusilla asunnoilla 2005, kuukausi-indeksissä perusajankohta on 2010. Reaalihintaindeksi saadaan jakamalla alueen

nimellishintaindeksin pisteluku vastaavan ajankohdan ja vastaavan perusvuoden koko maan kuluttajahintaindeksin pisteluvulla.

*Jakaumatunnusluvut:*

Q1 (alakvartiili) = 25 % havainnoista jää alapuolelle.

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

Q3 (yläkvartiili) = 75 % havainnoista jää alapuolelle.

### **Luokitukset:**

*Vuosi- ja neljännesvuositilasto:*

*Aluejako, vanhat asunnot:* Tilastossa käytetään erilaisia yhdistelmäalueita kuten pääkaupunkiseutu, kehyskunnat, maakunnat ja kaupunkien osa-alueet. Pääkaupunkiseutuun kuuluvat Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen, joka kuuluu tilastoissa Espooseen. Kehyskunnat käsittävät Hyvinkään, Järvenpään, Keravan, Kirkkonummen, Nurmijärven, Riihimäen, Sipoon, Tuusulan ja Vihdin. Maakuntaluokitus on valtioneuvoston päätöksen mukainen. Kaupunkien osa-alueuokitukset perustuvat hintatason ja sijainnin mukaiseen 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 alueluokitus on tehty suuraluejakoa käyttäen. Alueluokat ovat koko maa, pääkaupunkiseutu, muu Suomi (vastaava kuten vanhojen asuntojen kohdalla, koko maa poislukien pääkaupunkiseutu), muu Uusimaa (poislukien pääkaupunkiseutu) sekä suuralueet Etelä-Suomi, Länsi-Suomi, Itä-Suomi ja Pohjois-Suomi.

*Kuukausitilasto:*

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

## **2. Tilastotutkimuksen menetelmäkuvaus**

Asuntojen hinnat 2005=100–indeksin laskentamenetelmä yhdistää klassisen aineiston luokituksen 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. 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. mikrosijainnin, pinta-alan, valmistumisvuoden yms. suhteen. Vanhojen asuntojen hinta-aineistossa on tietoja asunnon sijainnista postinumeroaluetasolla, 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 indeksiluokkakohtaiset 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 tehdyt vanhat osakehuoneistokaupat eivät tule heti tilastoon, sillä ostajalla on kaksi kuukautta aikaa maksaa varainsiirtovero. Monet ostajat kuitenkin maksavat varainsiirtoveron nopeammin ja kiinteistönvälittäjien välittämässä kaupoissa vero maksetaan kaupantekohetkellä.

Tilaston ilmestyessä siinä on mukana tuoreimman tilastointineljänneksen osalta noin 2/3 kaikista kaupoista. Tuoreimmassa kuukausitilastossa on mukana noin 2/5 kaikista kaupoista. Loput tiedoista Tilastokeskus saa myöhemmin sitä mukaa kuin ne kertyvät Verohallituksessa. Tilastovuoden lopulliset tiedot julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkaisussa.

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

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

#### **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 hinnat -tilasto julkistetaan kuukausittain, neljännesvuosittain ja vuosittain. Kuukausitiedot julkaistaan kuukauden kuluttua tilastointikuukauden päättymisestä ja neljännesvuositiedot julkaistaan samanaikaisesti kunkin vuosineljänneksen viimeisen kuukauden tietojen kanssa. Neljännesvuositiedot

ovat tilastollisesti kuukausitietoja luotettavampia ja sisältävät mm. yksityiskohtaisempia alueittaisia tietoja. Vuositilasto julkaistaan vuoden ensimmäisen neljänneksen tilastojulkistuksen yhteydessä.

#### **4.2. Tilaston ennakkollisuus**

Tilaston ilmestyessä siinä on mukana tuoreimman neljänneksen osalta noin 2/3 kaikista kaupoista. Tuorein kuukausitilasto sisältää noin 2/5 kaikista kaupoista. Loput tiedoista Tilastokeskus saa myöhemmin sitä mukaa kuin ne kertyvät Verohallituksessa.

Kuukausittaisia ja neljännesvuosittaisia tietoja päivitetään takautuvasti kunkin julkaisun yhteydessä siten, että lopulliset tiedot tilastovuoden osalta julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkaisussa.

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

Asuntojen hinnat -tilaston julkaisupäivänä julkaistaan Tilastokeskuksen internetsivuilla tilastoon perustuva tuorein tilastotiedote. Lisäksi asuntojen hinnoista löytyy tietoa Tilastokeskuksen internetsivuilta ja tietokantapalvelusta. Keskeiset metatiedot on selvitetty tässä dokumentissa, joka on sisällytetty asuntojen hinnat -julkaisuun. Dokumentti on saatavilla myös Tilastokeskuksen verkkosivuilta.

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

### **6. Tilastojen vertailukelpoisuus**

#### **6.1. Vertailtavuus muihin aineistoihin**

Muiden tiedontuottajien tuloksiin verrattuna on hyvä tarkistaa tuloksien perustana oleva tietolähde. Tilastokeskuksen tiedot perustuvat 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 neljännesvuosittain. Tätä vanhempaa tietoa on olemassa vuodesta 1970 lähtien.

Kiinteistövälittäjien aineistoihin perustuvaa tietoa on saatavilla vuosilta 1970–1986 ja luokitus on luokituksestaan suppeampaa. Uusien asuntojen osalta vuodesta 2005 lähtien aikasarjat on laskettu neljännesvuosittain. Uusien asuntojen osalta aikasarjat on laskettu vuodesta 2005 lähtien.

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

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

### Lisätietoja

Petri Kettunen (09) 1734 3558

Tomi Martikainen (09) 1734 3632

Vastaava tilastojohtaja:

Kari Molnar

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

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

Lähde: Asuntojen hinnat. Tilastokeskus

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