

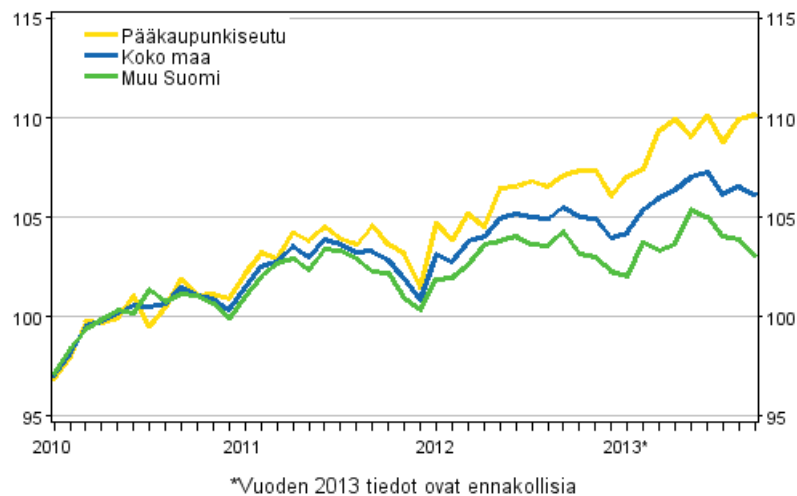
# Osakeasuntojen hinnat

2013, syyskuu ja 3. vuosineljännes

## Osakeasuntojen hinnat laskivat hieman syyskuussa

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat laskivat elokuusta syyskuuhun koko maassa 0,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,2 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 0,8 prosenttia. Viime vuoden syyskuusta hinnat nousivat koko maassa 0,6 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,9 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 1,2 prosenttia.

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



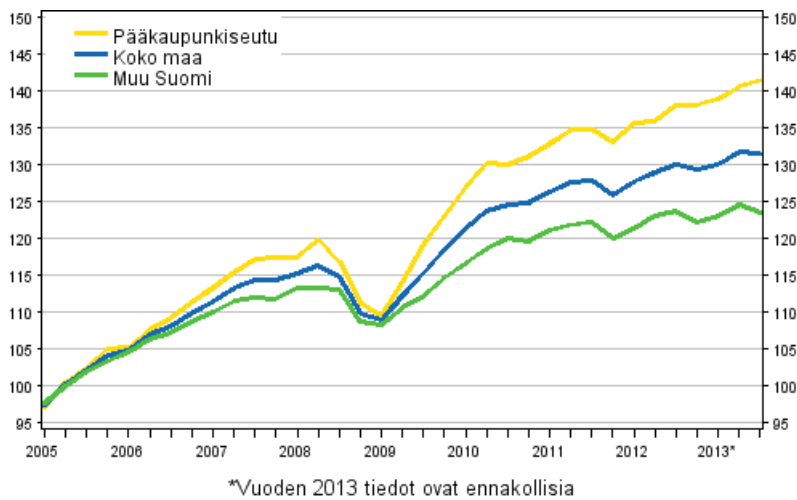
Vuoden 2013 syyskuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 2 172 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 519 euroa ja muualla Suomessa 1 643 euroa.

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. Lisätietoja tietojen tarkentumisesta on löydettävissä erillisistä taulukoista.

## Osakeasuntojen hinnat kolmannella vuosineljänneksellä

Vuoden 2013 kolmannella vuosineljänneksellä vanhojen asuntojen hinnat laskivat koko maassa 0,2 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,6 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 0,9 prosenttia. Vuoden 2012 vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat nousivat koko maassa 1,1 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,5 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat pysyivät lähes ennallaan.

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



Heinä-syyskuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 266 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 550 euroa ja muualla Suomessa 1 687 euroa.

Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 0,2 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,7 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat 0,7 prosenttia.

Vuoden 2012 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien osakeasuntojen hinnat nousivat koko maassa 1,1 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,1 prosenttia ja muualla Suomessa 0,5 prosenttia. Uusien osakeasuntojen keskineliöhinta oli koko maassa 3 435 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 701 euroa ja muualla maassa 2 980 euroa.

Poikkeamat kuukausi- ja neljännesvuositulaston tulosten välillä johtuvat kuukausitulaston karkeammasta aluejaosta ja tilastojen eri painorakenteesta. Neljännesvuosi-indeksin perusvuotena on vuosi 2005.

# Sisällys

1. Kerrostalojen hinnat nousivat hieman heinä-syyskuussa .....	4
2. Vanhojen rivitalojen hinnat laskivat heinä-syyskuussa .....	5
3. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset.....	6

## Taulukot

### Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, syyskuu 2013.....	7
Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, syyskuu 2013.....	7
Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, syyskuu 2013.....	8
Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, elokuu 2013.....	8
Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, heinäkuu 2013.....	9
Liitetaulukko 6. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2013.....	10
Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostaloyksöiden velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2013.....	11
Liitetaulukko 8. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2013.....	12
Liitetaulukko 9. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2013.....	12
Liitetaulukko 10. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2013.....	13

## Kuviot

Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset.....	4
Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset.....	5
Kuvio 3. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset 1971–2013, 3. neljännes.....	6

### Liitekuviot

Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat.....	14
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat.....	14
Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2005=100.....	14
Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 3. neljännes 2013*.....	15
Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi 1970=100* .....	15

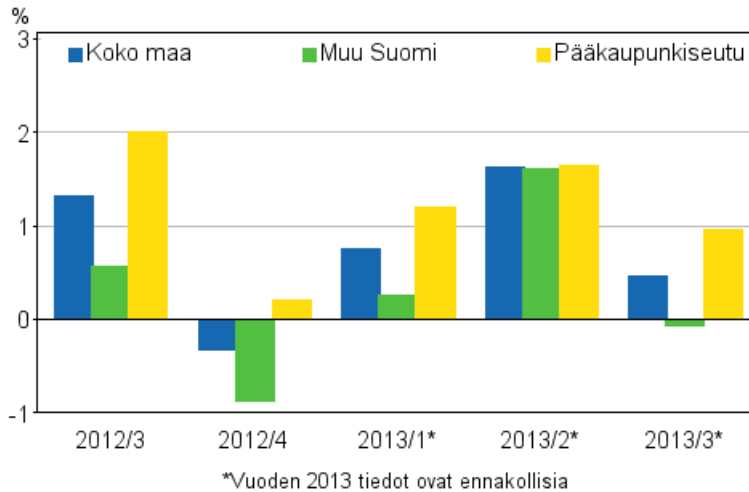
Tietojen tarkentuminen.....	16
Laatuseloste: Osakeasuntojen hinnat.....	18

# 1. Kerrostalojen hinnat nousivat hieman heinä-syyskuussa

**Korjaus 25.10.2013:** Katsauksen toisen kappaleen viimeisen virkkeen prosenttiluku korjattu. Korjattu luku merkitty punaisella.

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat 0,5 prosenttia koko maassa edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,0 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat pysyivät lähes ennallaan. Vuoden 2012 vastaavaan neljännekseen nähden hinnat nousivat koko maassa 2,5 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 4,0 prosenttia ja muualla maassa 0,9 prosenttia.

**Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset**



Huoneistotyypeittäin tarkasteltuna edellisestä neljänneksestä yksiöiden hinnat nousivat eniten pääkaupunkiseudulla. Yksiöiden hinnat pääkaupunkiseudulla nousivat 2,4 prosenttia ja muualla Suomessa 2,2 prosenttia. Kaksiöiden hinnat nousivat saman ajanjakson aikana pääkaupunkiseudulla 0,2 prosenttia ja muualla maassa 0,3 prosenttia. Kolme huonetta ja suurempien asuntojen hinnat nousivat 1,2 prosenttia pääkaupunkiseudulla, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 0,6 prosenttia.

Vuoden 2013 kolmannella neljänneksellä vanhan kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 393 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 690 euroa ja muualla Suomessa 1 675 euroa.

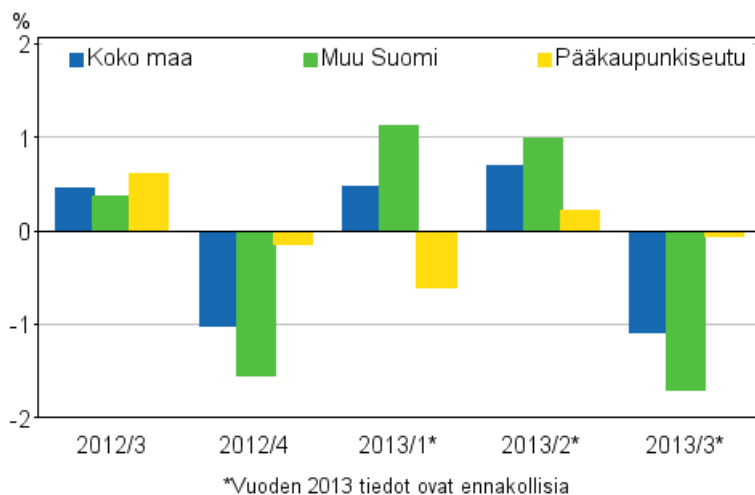
Uusien kerrostalojen hinnat nousivat 0,4 prosenttia koko maassa edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 1,5 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat 1,8 prosenttia. Suuralueittain tarkasteltuna hinnat laskivat eniten Etelä-Suomessa, 6,3 prosenttia. Pohjois-Suomessa hinnat nousivat 9,2 prosenttia ja Itä-Suomessa 6,6 prosenttia. Vuoden 2012 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien kerrostalojen hinnat nousivat 2,0 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,5 prosenttia ja muualla Suomessa 1,0 prosenttia. Suuralueista hinnat nousivat eniten Pohjois-Suomessa, 10,0 prosenttia. Hinnat laskivat eniten Itä-Suomessa, 3,9 prosenttia.

Vuoden 2013 kolmannella neljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 3 878 euroa, pääkaupunkiseudulla 5 113 euroa ja muualla Suomessa 3 302 euroa.

## 2. Vanhojen rivitalojen hinnat laskivat heinä-syyskuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitalojen hinnat laskivat koko maassa keskimäärin 1,1 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat pysyivät lähes ennallaan ja muualla Suomessa hinnat laskivat 1,7 prosenttia. Vuoden 2012 vastaavaan ajankohtaan verrattuna vanhojen rivitalojen hinnat laskivat 0,9 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,6 prosenttia ja muualla Suomessa 1,2 prosenttia.

**Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset**



Vuoden 2013 kolmannella neljänneksellä vanhan rivitalon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 094 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 275 euroa ja muualla Suomessa 1 702 euroa.

Uusien rivitalojen hinnat pysyivät lähes ennallaan koko maassa edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,5 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 0,7 prosenttia. Eniten hinnat laskivat Itä-Suomessa, 5,0 prosenttia. Vuoden 2012 vastaavaan ajankohtaan nähden uusien rivitalojen hinnat laskivat koko maassa keskimäärin 0,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 1,2 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat pysyivät lähes ennallaan.

Uuden rivitalon keskimääräinen neliöhinta vuoden 2013 kolmannella neljänneksellä oli koko maassa 2 860 euroa, pääkaupunkiseudulla keskimäärin 3 830 euroa ja muualla Suomessa 2 625 euroa.

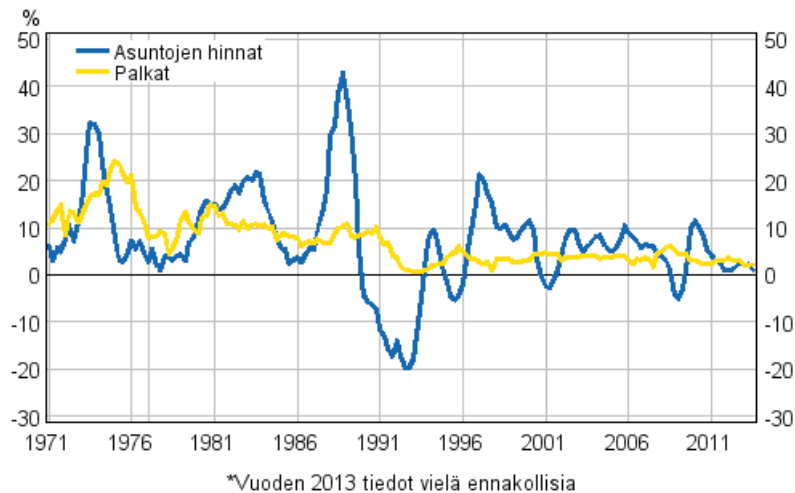
Vanhojen osakeasuntojen tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta asuntojen hintatilastosta, joka perustuu verohallinnon aineistoon. Ennakkotiedot sisältävät kaksi kolmasosaa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista. Uusien osakeasuntojen tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistönvälittäjien kauppahintatietoihin. Asuntojen hintatiedot ovat saatavissa tarkemmin eri alueilta osoitteesta [tilastokeskus.fi/til/ashi/tau.html](http://tilastokeskus.fi/til/ashi/tau.html).

### 3. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset

Asuntojen hintakehitys on viimeisen 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 hidastui selvästi vuosien 2011 ja 2012 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 ostovoimakyyä asuntomarkkinoilla.

**Kuvio 3. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset 1971–2013, 3. neljännes**



# Liitetaulukot

## Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, syyskuu 2013<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 172	106,2	-0,4	0,6	2 891
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 519	110,1	0,2	2,9	725
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 643	103,1	-0,8	-1,2	2 166
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 222	103,2	-0,4	-0,2	227
Etelä-Suomi	2 585	107,2	-0,4	1,2	1 657
Länsi-Suomi	1 677	104,8	-0,8	-1,0	688
Itä-Suomi	1 454	105,1	1,7	0,5	291
Pohjois-Suomi	1 451	99,8	-0,9	-1,4	255
Helsinki	3 960	113,4	0,5	4,8	417
Espoo-Kauniainen	3 237	105,3	-0,1	-0,7	160
Vantaa	2 589	105,1	-0,7	0,9	148
Tampere	2 347	108,5	0,7	1,6	167
Turku	1 925	105,3	-3,0	1,0	85
Oulu	1 700	102,3	0,8	1,4	95

1) Ennakkotieto

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

## Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, syyskuu 2013<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 305	108,7	0,0	2,1
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 630	112,8	-0,1	4,0
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 658	104,7	0,1	0,1
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 180	105,3	-0,9	0,4
Etelä-Suomi	2 688	109,8	-0,5	2,4
Länsi-Suomi	1 753	107,1	1,1	1,5
Itä-Suomi	1 595	107,9	3,5	4,4
Pohjois-Suomi	1 510	98,9	-0,2	-3,6
Helsinki	4 095	115,0	0,4	5,6
Espoo-Kauniainen	2 970	107,2	-1,9	-1,4
Vantaa	2 452	107,1	-0,4	2,0
Tampere	2 350	110,0	3,1	3,9
Turku	1 902	109,9	0,4	4,8
Oulu	1 703	103,6	0,3	1,0

1) Ennakkotieto

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

### Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, syyskuu 2013<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	1 964	101,9	-1,0	-1,8
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 250	103,6	0,8	-0,1
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 624	101,1	-1,9	-2,7
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 259	101,6	0,1	-0,6
Etelä-Suomi	2 397	102,2	-0,2	-1,0
Länsi-Suomi	1 577	101,8	-3,3	-4,2
Itä-Suomi	1 268	101,3	-0,9	-4,7
Pohjois-Suomi	1 391	100,6	-1,5	0,8
Helsinki	3 245	104,1	0,8	0,2
Espoo-Kauniainen	3 499	103,7	1,6	0,0
Vantaa	2 806	102,5	-1,0	-0,7
Tampere	2 340	104,9	-4,6	-3,7
Turku	.	.	.	.
Oulu	1 694	100,2	1,7	2,0

1) Ennakkotieto

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

### Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, elokuu 2013<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 200	106,5	0,4	1,6	4 605
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 510	110,0	1,1	3,2	1 079
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 686	103,9	-0,1	0,3	3 526
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 176	103,6	1,2	0,0	264
Etelä-Suomi	2 579	107,6	0,8	2,0	2 513
Länsi-Suomi	1 739	105,6	-1,1	0,7	1 184
Itä-Suomi	1 589	103,4	0,3	0,2	492
Pohjois-Suomi	1 507	100,6	0,6	0,4	416
Helsinki	3 925	112,8	1,3	4,7	647
Espoo-Kauniainen	3 234	105,4	0,6	1,0	268
Vantaa	2 648	105,8	1,0	0,5	164
Tampere	2 322	107,7	1,7	3,6	348
Turku	1 948	108,5	1,9	2,5	245
Oulu	1 684	101,4	0,6	1,9	184

1) Päivitetty ennakkotieto

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



**Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, heinäkuu 2013<sup>1)</sup>**

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 204	106,1	-1,1	1,0	4 707
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 492	108,8	-1,2	1,8	1 017
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 699	104,0	-1,0	0,4	3 690
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 122	102,3	-2,6	-0,1	289
Etelä-Suomi	2 588	106,7	-1,3	0,7	2 506
Länsi-Suomi	1 786	106,8	0,3	2,4	1 260
Itä-Suomi	1 486	103,1	-1,5	0,3	505
Pohjois-Suomi	1 468	100,0	-1,9	0,6	436
Helsinki	3 925	111,4	-1,2	3,2	600
Espoo-Kauniainen	3 229	104,8	-1,2	-0,1	225
Vantaa	2 559	104,7	-1,4	-0,8	192
Tampere	2 282	105,9	0,5	1,0	364
Turku	2 034	106,5	-1,3	0,0	268
Oulu	1 694	100,8	-0,4	1,2	208

1) Päivitetty ennakkotieto

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

**Liitetaulukko 6. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2013<sup>1)</sup>**

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100	Indeksin neljännesmuutos % <sup>2)</sup>	Indeksin vuosimuutos %	Reaalihintaindeksi 2005=100 <sup>3)</sup>	Reaalihintaindeksin neljännesmuutos %	Reaalihintaindeksin vuosimuutos %
Koko maa	2 266	131,5	-0,2	1,1	111,1	-0,1	-0,2
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 550	141,5	0,6	2,5	119,5	0,7	1,1
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 687	123,6	-0,9	-0,1	104,4	-0,8	-1,4
Uusimaa	3 230	138,1	0,2	1,8	116,6	0,2	0,5
Varsinais-Suomi	1 726	123,7	-0,6	-1,7	104,4	-0,6	-3,0
Satakunta	1 362	121,6	1,0	-0,3	102,7	1,0	-1,6
Kanta-Häme	1 628	122,5	-3,6	0,1	103,5	-3,6	-1,2
Pirkanmaa	2 061	128,6	0,2	1,3	108,6	0,3	0,0
Päijät-Häme	1 563	125,3	0,1	0,9	105,8	0,1	-0,4
Kymenlaakso	1 322	120,4	3,9	-0,6	101,6	4,0	-1,9
Etelä-Karjala	1 506	113,6	-1,7	-0,6	95,9	-1,7	-1,9
Etelä-Savo	1 430	132,5	0,6	-0,7	111,9	0,6	-2,0
Pohjois-Savo	1 616	121,5	-2,1	-0,6	102,6	-2,1	-1,9
Pohjois-Karjala	1 549	134,1	-1,1	0,0	113,2	-1,0	-1,3
Keski-Suomi	1 615	125,1	-1,4	1,2	105,6	-1,4	-0,1
Etelä-Pohjanmaa	1 489	124,8	-1,9	-2,1	105,4	-1,9	-3,4
Pohjanmaa	1 667	137,4	1,2	5,2	116,0	1,2	3,8
Keski-Pohjanmaa	1 513	144,0	-6,2	-3,2	121,6	-6,1	-4,4
Pohjois-Pohjanmaa	1 606	112,5	0,4	3,5	95,0	0,5	2,2
Kainuu	1 227	114,6	-12,5	-5,3	96,8	-12,4	-6,5
Lappi	1 209	121,5	-3,5	-3,5	102,6	-3,5	-4,8
Helsinki	3 984	148,7	1,8	4,6	125,6	1,9	3,2
Espoo-Kauniainen	3 240	131,8	-1,4	-1,4	111,3	-1,3	-2,6
Vantaa	2 574	127,9	-1,4	-0,2	108,0	-1,3	-1,5
Kehyskunnat <sup>4)</sup>	2 151	121,7	-1,6	-0,7	102,7	-1,5	-2,0
Porvoo	2 111	118,6	-5,2	-7,5	100,2	-5,1	-8,7
Tampere	2 341	129,9	-0,1	1,0	109,7	-0,1	-0,3
Turku	1 905	123,0	-0,1	-0,9	103,9	-0,1	-2,2
Pori	1 444	126,2	4,0	2,5	106,6	4,1	1,1
Rauma	1 457	115,9	-4,5	-5,5	97,8	-4,5	-6,7
Lappeenranta	1 754	117,6	-0,3	1,8	99,3	-0,3	0,4
Kotka	1 394	122,3	3,5	-2,0	103,3	3,5	-3,3
Kouvola	1 293	121,9	6,0	3,0	102,9	6,0	1,6
Lahti	1 753	132,3	2,1	2,2	111,7	2,2	0,9
Hämeenlinna	1 894	126,0	-2,2	0,0	106,4	-2,1	-1,3
Kuopio	1 939	122,8	-1,5	0,2	103,7	-1,4	-1,1
Jyväskylä	1 880	128,8	-1,0	2,0	108,7	-1,0	0,6
Vaasa	1 873	145,9	1,7	7,2	123,2	1,8	5,8
Seinäjoki	1 752	128,1	-2,7	0,9	108,2	-2,7	-0,4
Kokkola	1 600	145,4	-7,0	-3,7	122,7	-7,0	-5,0
Mikkeli	1 746	132,8	1,7	-1,4	112,1	1,7	-2,6
Joensuu	1 901	137,2	0,3	0,0	115,8	0,4	-1,3
Oulu	1 749	110,6	-0,5	2,4	93,3	-0,4	1,1
Kajaani	1 320	115,4	-15,1	-6,7	97,5	-15,1	-7,9

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100	Indeksin neljännesmuutos % <sup>2)</sup>	Indeksin vuosimuutos %	Reaalihintaindeksi 2005=100 <sup>3)</sup>	Reaalihintaindeksin neljännesmuutos %	Reaalihintaindeksin vuosimuutos %
Rovaniemi	1 501	129,0	1,4	2,7	109,0	1,4	1,3

1) Ennakkotieto

2) Muutosprosentti lasketaan indeksin pistelukua käyttäen, muutosta ei voi laskea keskimääräistä neliöhinnoista aineistojen eroista johtuen.

3) Kuluttajahintojen suhteen

4) Kehyuskunnat = Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti

### Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostaloyksiöiden velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2013<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100	Indeksin neljännesmuutos %	Indeksin vuosimuutos %
Koko maa	3 179	156,2	2,3	5,5
Pääkaupunkiseutu (PKS)	4 912	169,3	2,4	6,7
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 933	138,1	2,2	3,8
Helsinki <sup>2)</sup>	5 293	171,9	2,6	7,3
Helsinki 1	6 631	171,0	3,2	8,2
Helsinki 2	5 332	174,2	3,1	6,1
Helsinki 3	4 116	168,2	-1,0	9,3
Helsinki 4	3 796	163,8	2,1	10,8
Espoo-Kauniainen	3 776	155,0	-1,1	0,9
Vantaa	3 309	159,5	4,4	6,1
Tampere	2 830	153,6	5,6	9,1
Turku	2 413	139,3	0,4	3,9
Lahti	2 076	141,6	4,8	0,7
Kuopio	2 382	135,9	8,4	2,9
Jyväskylä	2 292	142,9	8,0	6,4
Oulu	2 085	121,2	4,2	6,8

1) Ennakkotieto

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

### Liitetaulukko 8. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2013<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100	Indeksin neljännesmuutos %	Indeksin vuosimuutos %
Koko maa	2 340	139,8	0,2	2,5
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 755	152,1	0,2	4,0
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 693	129,7	0,3	1,3
Helsinki <sup>2)</sup>	4 151	155,6	0,6	5,0
Helsinki 1	6 289	166,3	4,3	10,0
Helsinki 2	4 515	159,1	-0,1	5,3
Helsinki 3	3 320	146,6	0,5	1,0
Helsinki 4	2 898	143,4	-2,3	2,1
Espoo-Kauniainen	3 252	142,2	-2,0	0,6
Vantaa	2 519	141,3	0,1	1,1
Tampere	2 358	136,0	2,5	2,1
Turku	1 976	130,9	3,4	-0,3
Lahti	1 673	134,1	3,2	2,8
Kuopio	1 959	128,2	0,5	5,3
Jyväskylä	1 870	128,7	-3,7	0,5
Oulu	1 741	114,2	0,7	2,4

1) Ennakkotieto

2) 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, 3. neljännes 2013<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100	Indeksin neljännesmuutos %	Indeksin vuosimuutos %
Koko maa	2 337	135,5	0,3	2,1
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 496	144,7	1,2	3,7
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 633	125,6	-0,6	0,3
Helsinki <sup>2)</sup>	3 963	149,2	1,6	4,8
Helsinki 1	6 220	160,9	4,3	6,0
Helsinki 2	4 334	151,8	-0,1	2,9
Helsinki 3	3 030	141,3	0,9	6,3
Helsinki 4	2 522	134,6	2,8	6,3
Espoo-Kauniainen	2 915	136,5	-0,4	0,5
Vantaa	2 258	129,9	0,7	1,5
Tampere	2 206	129,2	-3,5	-0,3
Turku	1 739	127,2	3,3	1,9
Lahti	1 641	131,3	1,5	1,6
Kuopio	1 859	119,3	-3,9	-1,8
Jyväskylä	1 822	134,6	0,2	5,5
Oulu	1 748	113,5	1,9	2,9

1) Ennakkotieto

2) 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, 3. neljännes 2013<sup>1)</sup>**

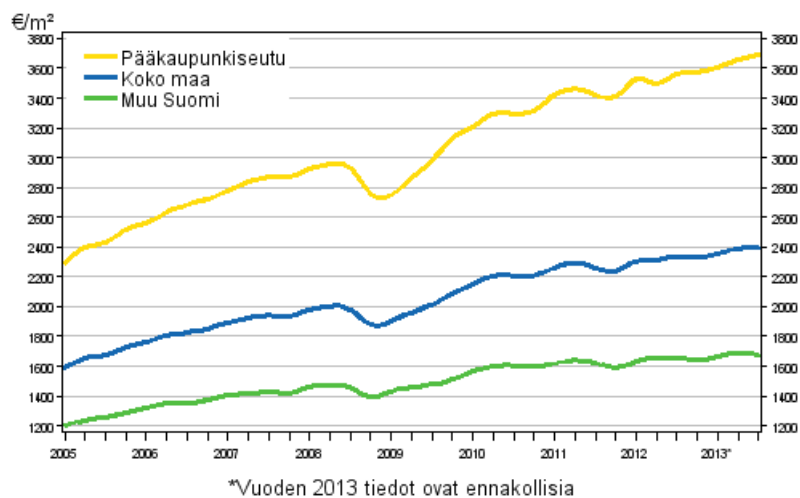
Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100	Indeksin neljännesmuutos %	Indeksin vuosimuutos %
Koko maa	2 094	122,1	-1,1	-0,9
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 275	127,5	-0,1	-0,6
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 702	118,9	-1,7	-1,2
Helsinki <sup>2)</sup>	3 421	132,0	3,6	2,6
Helsinki 1	.	.	.	.
Helsinki 2	3 749	133,8	-0,8	2,4
Helsinki 3	3 426	131,9	6,2	4,2
Helsinki 4	3 176	129,8	5,5	1,5
Espoo-Kauniainen	3 397	127,0	-1,7	-2,7
Vantaa	2 798	119,7	-3,7	-2,3
Tampere	2 416	123,3	0,7	0,6
Turku	2 070	108,5	-8,3	-6,3
Lahti	2 060	130,5	1,3	2,8
Kuopio	1 979	121,6	-1,1	-1,6
Jyväskylä	1 903	124,0	-1,0	0,0
Oulu	1 732	106,2	-3,0	1,8

1) Ennakkotieto

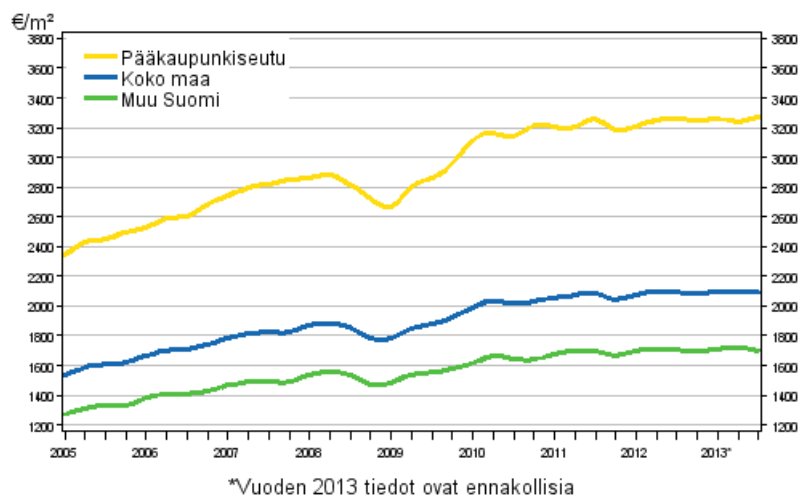
2) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa [tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html](http://tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html)

# Liitekuviot

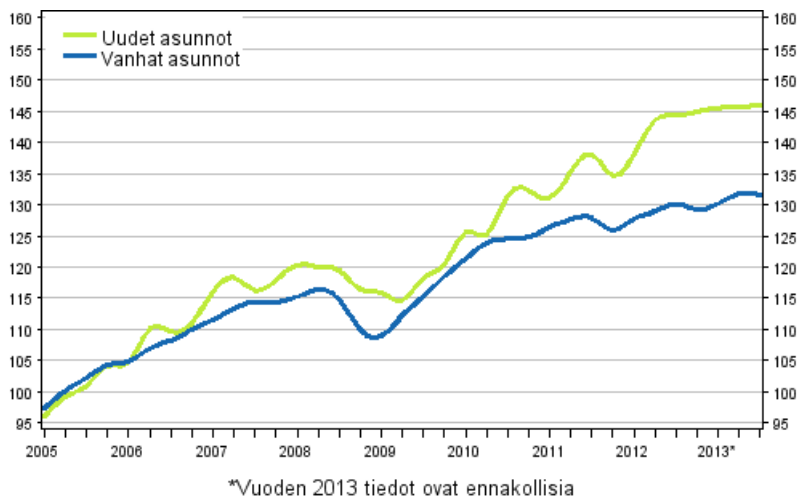
Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat



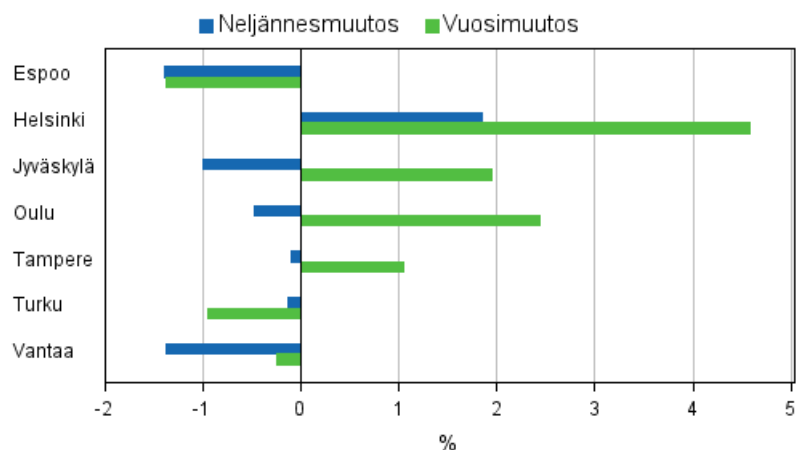
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat



Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2005=100

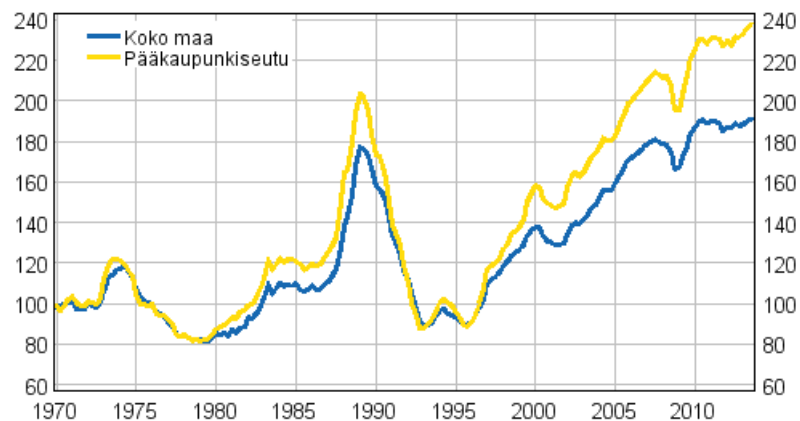


**Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 3. neljännes 2013\***



\*Vuoden 2013 tiedot ovat ennakkollisia

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



\*Vuoden 2013 tiedot ovat ennakkollisia

## Tietojen tarkentuminen

Tilaston tiedot ovat tarkentuneet alla olevan taulukon mukaisesti. Lisätietoja tietojen tarkentumisesta on laatuselosteen kohdassa 3.

### Osakeasuntojen hintojen tarkentuminen, kuukausitilasto, kuukausimuutos<sup>1)</sup>

Alue ja tilastokuukausi		Kuukausimuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 25.10.2013	1. julkistus	
Koko Suomi	05/2013	0,6	0,2	0,4
	06/2013	0,2	-0,6	0,8
	07/2013	-1,1	-1,7	0,6
	08/2013	0,4	-0,1	0,5
Pääkaupunkiseutu	05/2013	-0,8	-0,5	-0,3
	06/2013	1,0	0,4	0,6
	07/2013	-1,2	-1,4	0,2
	08/2013	1,1	0,2	0,9
Muu Suomi	05/2013	1,7	0,8	0,9
	06/2013	-0,3	-1,5	1,2
	07/2013	-1,0	-1,9	0,9
	08/2013	-0,1	-0,4	0,3

1) 1. julkistus viittaa ajankohtaan, kun viiteajankohdan tieto on ensimmäisen kerran julkaistu. Tarkentuminen kuvaa tuoreimman ja ensimmäisen julkistuksen kuukausimuutosprosenttien erotusta.

### Osakeasuntojen hintojen tarkentuminen, kuukausitilasto, vuosimuutos<sup>1)</sup>

Alue ja tilastokuukausi		Vuosimuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 25.10.2013	1. julkistus	
Koko Suomi	05/2013	2,0	1,4	0,6
	06/2013	2,0	0,7	1,3
	07/2013	1,0	0,2	0,8
	08/2013	1,6	0,8	0,8
Pääkaupunkiseutu	05/2013	2,4	2,4	0,0
	06/2013	3,3	2,6	0,7
	07/2013	1,8	1,6	0,2
	08/2013	3,2	2,5	0,7
Muu Suomi	05/2013	1,6	0,6	1,0
	06/2013	0,9	-0,8	1,7
	07/2013	0,4	-0,9	1,3
	08/2013	0,3	-0,4	0,7

1) 1. julkistus viittaa ajankohtaan, kun viiteajankohdan tieto on ensimmäisen kerran julkaistu. Tarkentuminen kuvaa tuoreimman ja ensimmäisen julkistuksen vuosimuutosprosenttien erotusta.



## Osakeasuntojen hintojen tarkentuminen, neljännesvuositalasto, neljännesvuosimuutos<sup>1)</sup>

Alue ja tilastonekjännes		Neljännesmuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 25.10.2013	1. julkistus	
Koko Suomi	3/2012	1,0	1,1	-0,1
	4/2012	-0,6	-0,4	-0,2
	1/2013	0,6	0,7	-0,1
	2/2013	1,2	1,0	0,2
Pääkaupunkiseutu	3/2012	1,5	1,4	0,1
	4/2012	0,1	0,3	-0,2
	1/2013	0,6	0,9	-0,3
	2/2013	1,2	0,6	0,6
Muu Suomi	3/2012	0,5	0,8	-0,3
	4/2012	-1,2	-1,0	-0,2
	1/2013	0,7	0,5	0,2
	2/2013	1,3	1,3	0,0

1) 1. julkistus viittaa ajankohtaan, kun viiteajankohdan tieto on ensimmäisen kerran julkaistu. Tarkentuminen kuvaa tuoreimman ja ensimmäisen julkistuksen neljännesmuutosprosenttien erotusta.

## Osakeasuntojen hintojen tarkentuminen, neljännesvuositalasto, vuosimuutos<sup>1)</sup>

Alue ja tilastonekjännes		Vuosimuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 25.10.2013	1. julkistus	
Koko Suomi	3/2012	1,8	1,8	0,0
	4/2012	2,7	3,0	-0,3
	1/2013	1,9	1,9	0,0
	2/2013	2,2	2,1	0,1
Pääkaupunkiseutu	3/2012	2,4	2,3	0,1
	4/2012	3,8	4,1	-0,3
	1/2013	2,4	2,7	-0,3
	2/2013	3,4	3,1	0,3
Muu Suomi	3/2012	1,3	1,4	-0,1
	4/2012	1,8	2,1	-0,3
	1/2013	1,4	1,3	0,1
	2/2013	1,2	1,2	0,0

1) 1. julkistus viittaa ajankohtaan, kun viiteajankohdan tieto on ensimmäisen kerran julkaistu. Tarkentuminen kuvaa tuoreimman ja ensimmäisen julkistuksen vuosimuutosprosenttien erotusta.

# Laatuseloste: Osakeasuntojen hinnat

## 1. Tilastotietojen relevanssi

### 1.1 Tietosisältö ja käyttötarkoitus

Osakeasuntojen hinnat -tilasto kuvaa vanhojen osakehuoneistojen velattomia neliöhintoja ja niiden muutoksia kuukausi-, vuosineljännes- ja vuositasolla. Uusien asuntojen osalta tietoja julkaistaan vuosineljännes- ja vuositasolla. Tilasto sisältää alueen ja talotyypin mukaan luokiteltuja tietoja tarkastelu-kuukaudelta 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 kauppätiedot, 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 (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](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 ARA- 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 nimellishintaindeksinpisteluku 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, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Riihimäki, Sipoo, Tuusula, Vihti), Helsinki, Espoo-Kauniainen, Vantaa, Tampere, Turku, Oulu sekä suuralueet Etelä-Suomi, Länsi-Suomi, Itä-Suomi ja Pohjois-Suomi.

## **2. Tilastotutkimuksen menetelmäkuvaus**

Osakeasuntojen 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 tai valmistumisvuoden 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. Laatu- ja hintakorjauksella tarkoitetaan tilannetta jossa 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 on julkaistu Tilastokeskuksen Tutkimuksia-sarjassa (Koev, Eugen: Combining classification and quality adjustment in constructing a House Price Index. Helsinki, Tilastokeskus, Tutkimuksia-sarja (2013)).

Koko maan pisteluku saadaan aggregoimalla indeksiluokakohtaiset hinnan muutokset ja laatu- ja hintakorjaukset 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 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.

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 kauppajen lukumäärä. Jos kauppajia 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.

[Hintatiedot tarkentuvat](#) vuoden mittaan siten, että lopulliset tiedot julkistetaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkistamisen yhteydessä. Asuntojen hintojen kuukausitilastossa tietojen tarkentuminen koko maan tasolla on keskimäärin 0,3 prosenttiyksikköä suuntaansa. Pienemmillä alueilla tietojen tarkentuminen on suurempaa. Neljännesvuositilastossa tietojen tarkentuminen koko maan tasolla on keskimäärin 0,2 prosenttiyksikköä suuntaansa.

#### **3.3. Tilaston tunnuslukujen käyttäminen**

Tilaston keskihinnat muuttuvat eri tavoin kuin hintaindeksi, koska hintaindeksissä on otettu huomioon eri ajankohtina myytyjen asuntojen valmistumisvuoden, pinta-alan ja tarkemmin määritellyn asuntojen sijainnin jakaumassa tapahtuneet muutokset ja niiden hintavaikutus, tilaston keskihinnat muuttuvat eri tavoin kuin hintaindeksi. Hintaindeksi ja keskihinnat ovat kumpikin tilanteesta riippuen käyttökelpoisia mittareita.

*Hintaindeksi* kuvaa, paljonko enemmän/vähemmän keskiverto vanha osakehuoneisto maksaa nyt kuin aikaisemmin. *Keskihinta* taas kertoo, mikä on ollut vallitseva hintataso tietyssä 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**

Osakeasuntojen 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 tilastovuotta seuraavan 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 neljännesvuositietoja päivitetään takautuvasti kunkin julkaisun yhteydessä siten, että lopulliset tiedot tilastovuoden osalta julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkaisussa.

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

Osakeasuntojen hinnat -tilaston julkaisupäivänä julkaistaan Tilastokeskuksen internet-sivuilla tilastoon perustuva tuorein tilastotiedote. Lisäksi asuntojen hinnoista löytyy tietoa Tilastokeskuksen internetsivuilla ja tietokantapalvelusta. Keskeiset metatiedot on selvitetty tässä dokumentissa, joka on sisällytetty osakeasuntojen 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 verrattessa 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**

Osakeasuntojen hinnoista vanhojen asuntojen osalta on saatavilla Verohallituksen varainsiirtoveroaineistoon perustuvaa tietoa vuodesta 1987 lähtien neljännesvuosittain. Kiinteistönvälittäjien aineistoihin perustuvaa tietoa on saatavilla vuosilta 1970–1986 nykyistä suppeammalla alueluokituksella. Uusien asuntojen osalta aikasarjat on laskettu vuodesta 2005 lähtien neljännesvuosittain.

Vuoden 2013 tammikuussa päivitettiin rekisteriyhdistelyjä. Tämä lisää kauppojen lukumääriä noin 3-5 prosenttia vuositason aiempiin vuosiin verrattuna.

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

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

### Lisätietoja

Petri Kettunen 09 1734 3558

Tomi Martikainen 09 1734 3451

Vastaava tilastojohtaja:

Leena Storgårds

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

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

Lähde: Osakeasuntojen hinnat. Tilastokeskus

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

---

*Tietopalvelu ja viestintä, Tilastokeskus  
puh. 09 1734 2220  
[www.tilastokeskus.fi](http://www.tilastokeskus.fi)*

*Julkaisutilaukset, Edita Publishing Oy  
puh. 020 450 05  
[asiakaspalvelu.publishing@edita.fi](mailto:asiakaspalvelu.publishing@edita.fi)  
[www.editapublishing.fi](http://www.editapublishing.fi)*

*ISSN 1796-0479  
= Suomen virallinen tilasto  
ISSN 2323-878X (pdf)  
ISSN 2323-8771 (print)  
Tuotenumero 3024 (print)*