

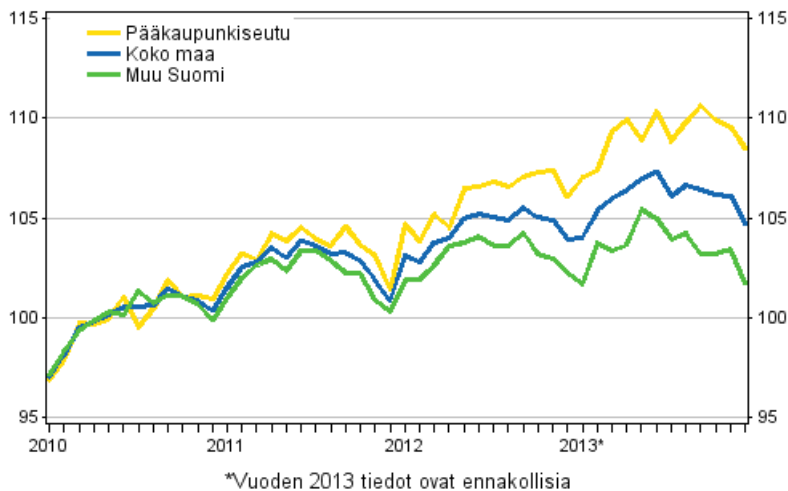
# Osakeasuntojen hinnat

2013, joulukuu ja 4. vuosineljännes

## Osakeasuntojen hinnat laskivat joulukuussa

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat koko maassa laskivat 1,3 prosenttia marraskuusta joulukuuhun. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 1,0 prosenttia ja muualla Suomessa 1,6 prosenttia. Edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat nousivat koko maassa 0,7 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,3 prosenttia edellisvuodesta, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 0,5 prosenttia.

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



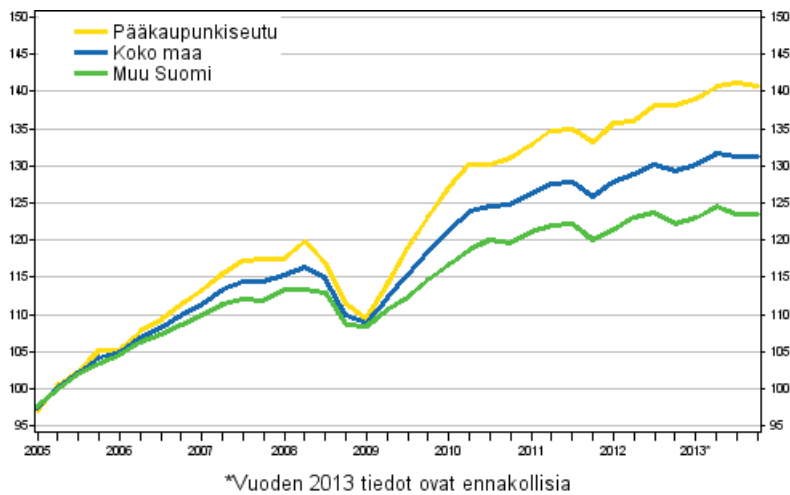
Vuoden 2013 joulukuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 2 177 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 551 euroa ja muualla Suomessa 1 638 euroa.

Osakeasuntojen 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 neljännellä vuosineljänneksellä

Vuoden 2013 neljännellä vuosineljänneksellä vanhojen asuntojen hinnat laskivat koko maassa 0,1 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,3 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat 0,1 prosenttia. Vuoden 2012 vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat nousivat koko maassa 1,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,9 prosenttia ja muualla Suomessa 1,1 prosenttia.

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



Loka-joulukuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 261 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 549 euroa ja muualla Suomessa 1 680 euroa.

Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat laskivat koko maassa 1,5 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 2,6 prosenttia ja muualla Suomessa 0,9 prosenttia.

Vuoden 2012 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien osakeasuntojen hinnat laskivat koko maassa 0,7 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 3,4 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat 0,8 prosenttia. Uusien osakeasuntojen keskineliöhinta oli koko maassa 3 385 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 607 euroa ja muualla maassa 2 946 euroa.

Ennakkotietojen mukaan koko vuonna 2013 vanhojen kerros- ja rivitalojen hinnat nousivat 1,6 prosenttia edellisestä vuodesta. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,5 prosenttia ja muualla maassa 0,8 prosenttia. Vuoden 2013 keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 259 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 527 euroa ja muualla maassa 1 688 euroa. Vanhojen osakeasuntojen osalta vuoden 2013 lopulliset tiedot julkaistaan 28.4.2014.

Uusien kerros- ja rivitalojen hinnat nousivat 1,8 prosenttia vuonna 2013. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,7 prosenttia ja muualla maassa 1,8 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Koko maassa uuden asunnon keskimääräinen neliöhinta oli 3 395 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 601 euroa ja muualla maassa 2 962 euroa.

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

# Sisällys

1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat lähes ennallaan loka-joulukuussa .....	4
2. Vanhojen rivitaloasuntojen hinnat laskivat loka-joulukuussa .....	5
3. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset.....	6

## Taulukot

### Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2013.....	7
Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2013.....	7
Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2013.....	8
Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, marraskuu 2013.....	8
Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, lokakuu 2013.....	9
Liitetaulukko 6. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2013.....	10
Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostaloyksöiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2013.....	11
Liitetaulukko 8. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2013.....	12
Liitetaulukko 9. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2013.....	12
Liitetaulukko 10. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 4. 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, 4. neljännes*.....	6

### Liitekuviot

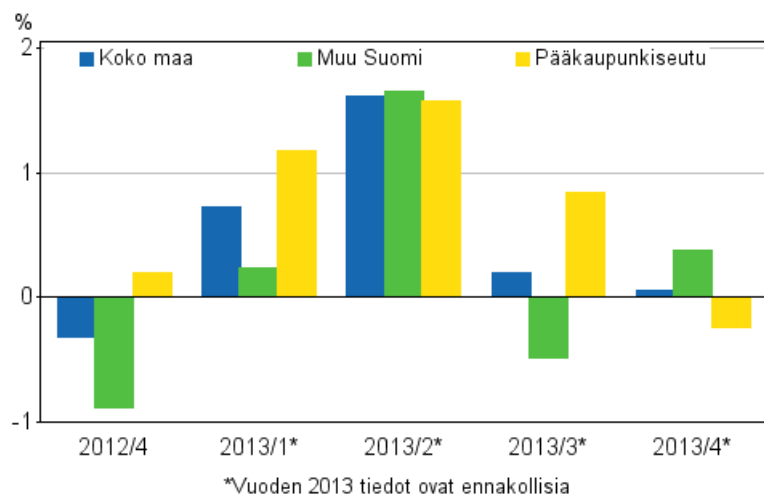
Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat.....	14
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat.....	14
Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2005=100.....	14
Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 4. neljännes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

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

# 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat lähes ennallaan loka-joulukuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat 0,1 prosenttia koko maassa edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,2 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat 0,4 prosenttia. Vuoden 2012 vastaavaan neljännekseen nähden hinnat nousivat koko maassa 2,6 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,4 prosenttia ja muualla maassa 1,8 prosenttia.

**Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset**



Huoneistotyypeittäin tarkasteltuna edellisestä neljänneksestä yksiöiden hinnat nousivat eniten pääkaupunkiseudulla. Yksiöiden hinnat pääkaupunkiseudulla nousivat 1,2 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 1,4 prosenttia. Kaksiöiden hinnat nousivat saman ajanjakson aikana pääkaupunkiseudulla 0,4 prosenttia ja muualla maassa 0,7 prosenttia. Kolme huonetta ja suurempien asuntojen hinnat laskivat 0,9 prosenttia pääkaupunkiseudulla, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat 0,4 prosenttia.

Vuoden 2013 neljännellä neljänneksellä vanhan kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 406 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 709 euroa ja muualla Suomessa 1 684 euroa.

Uusien kerrostalojen hinnat laskivat 2,5 prosenttia koko maassa edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 3,3 prosenttia ja muualla Suomessa 1,9 prosenttia. Suuralueittain tarkasteltuna hinnat laskivat eniten Itä-Suomessa, 1,8 prosenttia. Etelä-Suomessa hinnat nousivat 3,2 prosenttia. Vuoden 2012 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien kerrostalojen hinnat laskivat 2,9 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 5,2 prosenttia ja muualla Suomessa 1,2 prosenttia. Suuralueista hinnat nousivat eniten Pohjois-Suomessa, 7,4 prosenttia. Hinnat laskivat eniten Länsi-Suomessa, 2,1 prosenttia.

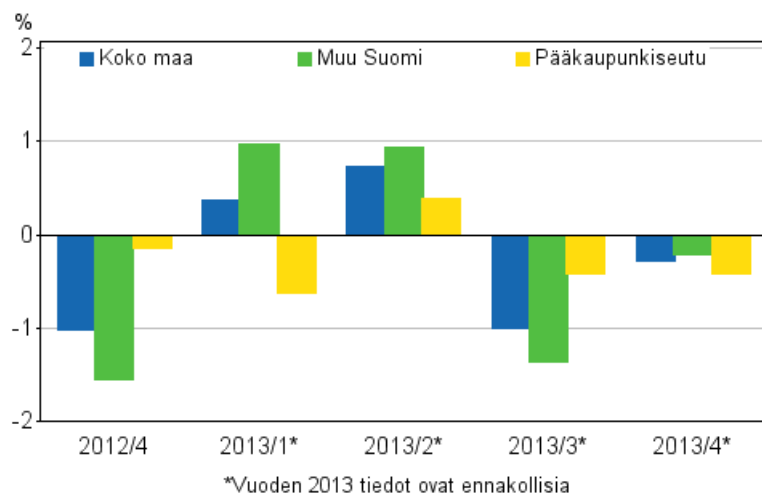
Vuoden 2013 neljännellä neljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 3 790 euroa, pääkaupunkiseudulla 5 000 euroa ja muualla Suomessa 3 226 euroa.

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostalojen hinnat nousivat koko maassa vuonna 2013 keskimäärin 2,7 prosenttia edellisvuodesta. Pääkaupunkiseudulla hintojen nousua oli 3,9 prosenttia ja muualla Suomessa 1,4 prosenttia. Vanha kerrostaloneliö maksoi pääkaupunkiseudulla 3 664 euroa ja muualla Suomessa 1 677 euroa. Uusien kerrostalojen neliöhinta vuonna 2013 oli pääkaupunkiseudulla 4 973 euroa ja muualla maassa 3 248 euroa. Edellisvuodesta uusien kerrostalojen hinnat nousivat koko maassa 1,9 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,4 prosenttia ja muualla maassa 1,5 prosenttia.

## 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hinnat laskivat loka-joulukuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitalojen hinnat laskivat koko maassa keskimäärin 0,3 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,4 prosenttia ja muualla Suomessa 0,2 prosenttia. Vuoden 2012 vastaavaan ajankohtaan verrattuna vanhojen rivitalojen hinnat laskivat 0,2 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 1,1 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat 0,3 prosenttia.

**Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset**



Vuoden 2013 viimeisellä neljänneksellä vanhan rivitalon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 064 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 237 euroa ja muualla Suomessa 1 675 euroa.

Uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa 0,2 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,7 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat 0,5 prosenttia. Eniten hinnat laskivat Pohjois-Suomessa, 10,1 prosenttia. Hinnat nousivat Länsi-Suomessa 4,5 prosenttia ja Etelä-Suomessa 2,2 prosenttia. Vuoden 2012 vastaavaan ajankohtaan nähden uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 2,9 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,4 prosenttia ja muualla Suomessa 3,4 prosenttia.

Uuden rivitalon keskimääräinen neliöhinta vuoden 2013 viimeisellä neljänneksellä oli koko maassa 2 858 euroa, pääkaupunkiseudulla keskimäärin 3 773 euroa ja muualla Suomessa 2 636 euroa.

Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitalojen hinnat pysyivät ennallaan koko maassa vuonna 2013 edellisvuoteen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hintojen laskua oli 0,3 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hintojen nousua oli 0,2 prosenttia. Vanhojen rivitalojen neliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 3 259 euroa ja muualla Suomessa 1 701 euroa. Uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa 1,6 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat pysyivät ennallaan ja muualla Suomessa hinnat nousivat 2,2 prosenttia. Uusien rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat olivat pääkaupunkiseudulla 3 811 euroa ja muualla Suomessa 2 646 euroa.

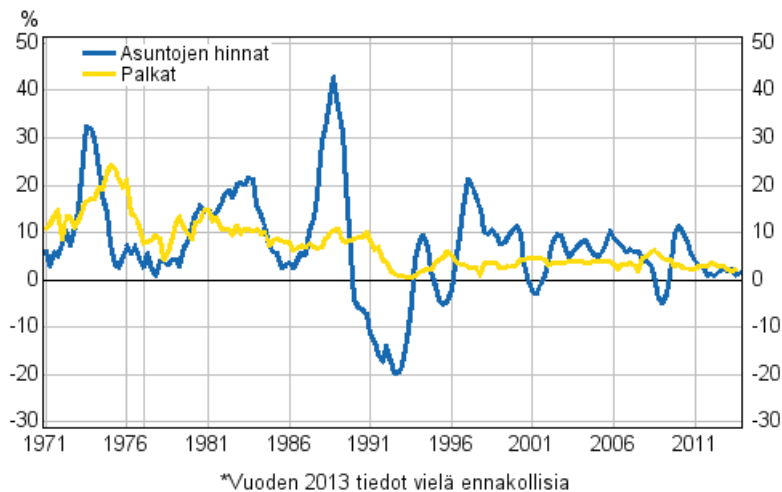
Vanhojen osakeasuntojen tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta asuntojen hintatilastosta, joka perustuu verohallinnon aineistoon. Ennakkotiedot sisältävät kaksi kolmasosaa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista. Uusien osakeasuntojen tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistönvälittäjien 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 on hidastunut selvästi vuodesta 2011 lähtien.

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, 4. neljännes\***



# Liitetaulukot

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

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 177	104,7	-1,3	0,7	2 024
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 551	108,5	-1,0	2,3	335
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 638	101,7	-1,6	-0,5	1 689
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 251	102,9	-1,3	-1,1	109
Etelä-Suomi	2 609	106,1	-1,1	1,0	1 109
Länsi-Suomi	1 603	102,7	-2,0	1,1	493
Itä-Suomi	1 498	103,0	0,0	0,6	250
Pohjois-Suomi	1 508	96,7	-3,2	-3,9	172
Helsinki	4 049	111,4	-0,5	3,4	174
Espoo-Kauniainen	3 234	106,1	0,2	1,2	78
Vantaa	2 497	100,9	-4,7	-0,4	83
Tampere	2 170	103,9	-1,7	0,8	112
Turku	2 107	105,2	-1,9	-0,6	110
Oulu	1 767	96,4	-4,3	-4,2	65

1) Ennakkotieto

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

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

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 317	106,9	-1,7	2,1
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 670	110,4	-2,2	3,0
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 655	103,3	-1,1	1,1
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 072	103,9	-0,9	1,4
Etelä-Suomi	2 721	108,2	-1,9	2,1
Länsi-Suomi	1 619	104,0	-2,7	3,0
Itä-Suomi	1 691	107,0	5,0	3,8
Pohjois-Suomi	1 695	96,9	-2,3	-3,0
Helsinki	4 169	113,3	-0,6	4,0
Espoo-Kauniainen	3 017	104,4	-6,4	-1,9
Vantaa	2 348	101,6	-6,1	3,9
Tampere	2 123	105,6	-1,9	3,3
Turku	2 076	106,4	-2,0	1,8
Oulu	1 869	96,5	-4,3	-5,5

1) Ennakkotieto

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

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

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	1 961	101,1	-0,7	-1,6
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 261	103,6	2,3	0,4
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 616	99,8	-2,3	-2,6
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 408	102,1	-1,7	-2,9
Etelä-Suomi	2 406	102,0	0,4	-1,0
Länsi-Suomi	1 581	101,1	-1,0	-1,5
Itä-Suomi	1 241	97,5	-6,7	-3,7
Pohjois-Suomi	1 320	96,6	-4,1	-4,9
Helsinki	.	.	.	.
Espoo-Kauniainen	.	.	.	.
Vantaa	.	.	.	.
Tampere	2 287	99,7	-1,2	-5,0
Turku	.	.	.	.
Oulu	.	.	.	.

1) Ennakkotieto

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

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

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 208	106,1	-0,0	1,1	4 208
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 570	109,6	-0,3	2,0	968
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 673	103,4	0,2	0,4	3 240
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 232	104,3	2,0	1,0	268
Etelä-Suomi	2 623	107,3	0,1	1,4	2 321
Länsi-Suomi	1 741	104,8	0,3	0,9	1 064
Itä-Suomi	1 409	102,9	-1,7	-0,7	438
Pohjois-Suomi	1 476	99,9	-0,2	1,1	385
Helsinki	4 001	112,0	-0,2	3,2	592
Espoo-Kauniainen	3 287	105,9	-1,4	-0,2	209
Vantaa	2 668	105,9	1,1	1,0	167
Tampere	2 280	105,7	0,9	0,8	267
Turku	1 963	107,2	-2,0	3,3	244
Oulu	1 738	100,7	0,8	7,1	184

1) Päivitetty ennakkotieto

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



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

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 203	106,1	-0,3	1,1	5 192
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 571	109,9	-0,7	2,4	1 395
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 667	103,2	0,0	0,0	3 797
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 179	102,2	-0,8	-1,3	307
Etelä-Suomi	2 613	107,2	-0,3	1,3	2 999
Länsi-Suomi	1 698	104,5	-1,6	0,8	1 208
Itä-Suomi	1 538	104,7	1,8	0,9	479
Pohjois-Suomi	1 476	100,2	2,1	-0,2	506
Helsinki	4 025	112,2	-1,6	3,4	827
Espoo-Kauniainen	3 266	107,3	1,6	1,3	311
Vantaa	2 631	104,8	-0,4	0,1	257
Tampere	2 182	104,7	-3,4	-1,2	348
Turku	1 967	109,5	4,8	3,6	238
Oulu	1 725	99,9	-0,7	3,2	223

1) Päivitetty ennakkotieto

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

**Liitetaulukko 6. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 4. 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	2 261	131,2	-0,1	1,4	110,4	-0,4	0,0
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 549	140,8	-0,3	1,9	118,5	-0,6	0,4
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 680	123,6	0,1	1,1	104,0	-0,2	-0,3
Uusimaa	3 245	137,8	-0,1	1,5	116,0	-0,4	0,1
Varsinais-Suomi	1 697	126,2	3,1	4,3	106,2	2,7	2,9
Satakunta	1 390	122,2	-0,5	1,7	102,9	-0,9	0,3
Kanta-Häme	1 616	122,6	-0,4	3,0	103,2	-0,8	1,6
Pirkanmaa	2 026	127,8	-1,1	1,1	107,5	-1,4	-0,3
Päijät-Häme	1 551	124,1	0,2	0,1	104,5	-0,1	-1,3
Kymenlaakso	1 236	116,3	-3,4	-1,5	97,8	-3,8	-2,9
Etelä-Karjala	1 524	113,0	-0,6	-2,4	95,1	-0,9	-3,7
Etelä-Savo	1 375	129,3	-0,9	-2,7	108,8	-1,3	-4,0
Pohjois-Savo	1 605	121,3	0,2	1,7	102,1	-0,1	0,3
Pohjois-Karjala	1 593	137,2	2,8	5,3	115,4	2,5	3,8
Keski-Suomi	1 585	121,7	-2,4	-0,2	102,4	-2,7	-1,6
Etelä-Pohjanmaa	1 537	127,5	0,3	1,8	107,3	-0,1	0,4
Pohjanmaa	1 674	136,9	-0,2	3,8	115,2	-0,5	2,3
Keski-Pohjanmaa	1 594	148,5	4,2	0,7	124,9	3,8	-0,7
Pohjois-Pohjanmaa	1 549	110,1	-2,0	1,2	92,6	-2,4	-0,2
Kainuu	1 236	118,4	2,8	-2,6	99,6	2,5	-4,0
Lappi	1 241	120,6	1,0	-4,1	101,4	0,7	-5,5
Helsinki	3 973	146,9	-0,8	3,0	123,6	-1,2	1,6
Espoo-Kauniainen	3 252	133,3	0,9	-0,2	112,1	0,5	-1,6
Vantaa	2 587	127,9	-0,0	0,2	107,7	-0,4	-1,2
Kehyskunnat <sup>4)</sup>	2 187	121,8	-0,0	-0,2	102,5	-0,4	-1,6
Porvoo	2 411	126,2	5,3	1,3	106,1	4,9	-0,1
Tampere	2 300	129,1	-1,1	1,0	108,6	-1,4	-0,4
Turku	1 903	128,6	5,4	7,2	108,2	5,1	5,7
Pori	1 479	123,4	-5,1	0,7	103,9	-5,4	-0,7
Rauma	1 557	121,9	5,6	0,3	102,6	5,3	-1,0
Lappeenranta	1 803	115,6	-1,6	-2,7	97,3	-2,0	-4,1
Kotka	1 340	117,5	-3,4	-1,1	98,8	-3,7	-2,5
Kouvola	1 153	115,0	-6,2	-3,2	96,7	-6,5	-4,5
Lahti	1 704	128,5	-1,7	-1,4	108,1	-2,1	-2,7
Hämeenlinna	1 860	125,0	-1,2	4,0	105,2	-1,6	2,5
Kuopio	1 954	124,3	1,4	4,2	104,6	1,0	2,7
Jyväskylä	1 875	127,2	0,0	-0,2	107,0	-0,3	-1,6
Vaasa	1 870	145,1	-0,0	3,2	122,1	-0,4	1,8
Seinäjoki	1 857	130,8	-0,7	4,1	110,0	-1,0	2,7
Kokkola	1 720	151,7	5,5	0,9	127,7	5,1	-0,5
Mikkeli	1 717	129,7	0,7	-2,0	109,2	0,3	-3,3
Joensuu	1 965	141,0	3,3	5,5	118,7	3,0	4,1
Oulu	1 730	109,0	-1,6	2,1	91,7	-1,9	0,7
Kajaani	1 345	117,3	1,0	-4,7	98,7	0,7	-6,1

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	1 492	125,5	0,4	-4,3	105,6	0,1	-5,6

1) Ennakkotieto

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

3) Kuluttajahintojen suhteen

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

#### Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostaloyksien velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2013<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100	Indeksin neljännesmuutos %	Indeksin vuosimuutos %
Koko maa	3 204	156,2	0,2	5,6
Pääkaupunkiseutu (PKS)	5 003	171,2	1,2	7,6
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 911	135,9	-1,4	2,5
Helsinki <sup>2)</sup>	5 369	173,9	1,2	8,0
Helsinki 1	6 594	168,9	-1,5	9,0
Helsinki 2	5 496	179,9	3,2	8,6
Helsinki 3	4 169	170,7	3,3	7,2
Helsinki 4	3 661	154,8	-5,1	0,9
Espoo-Kauniainen	4 009	162,2	4,8	1,8
Vantaa	3 378	154,8	-2,7	10,9
Tampere	2 762	150,4	-2,1	3,9
Turku	2 582	146,5	5,7	7,2
Lahti	1 822	136,0	-4,9	-1,9
Kuopio	2 446	139,5	3,4	8,9
Jyväskylä	2 304	142,5	3,0	12,2
Oulu	2 197	123,6	4,1	10,6

1) Ennakkotieto

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

### Liitetaulukko 8. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2013<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100	Indeksin neljännesmuutos %	Indeksin vuosimuutos %
Koko maa	2 362	140,1	0,5	2,8
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 814	152,3	0,4	3,8
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 698	130,0	0,7	1,9
Helsinki <sup>2)</sup>	4 186	156,0	0,5	4,4
Helsinki 1	6 113	162,1	-1,2	6,0
Helsinki 2	4 658	161,2	1,4	5,1
Helsinki 3	3 332	145,9	-1,4	2,5
Helsinki 4	2 902	145,8	2,1	2,6
Espoo-Kauniainen	3 345	142,1	0,3	-0,1
Vantaa	2 644	141,0	0,3	4,4
Tampere	2 373	137,4	1,2	3,3
Turku	1 946	131,1	2,6	0,9
Lahti	1 668	133,3	0,2	0,7
Kuopio	1 968	126,2	-1,2	2,1
Jyväskylä	1 907	131,6	1,7	3,2
Oulu	1 871	117,6	3,3	6,7

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, 4. neljännes 2013<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100	Indeksin neljännesmuutos %	Indeksin vuosimuutos %
Koko maa	2 342	134,8	-0,3	2,1
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 482	143,3	-0,9	2,5
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 649	125,6	0,4	1,6
Helsinki <sup>2)</sup>	3 913	146,8	-1,2	2,9
Helsinki 1	6 152	160,8	1,7	7,8
Helsinki 2	4 255	150,7	-1,1	2,4
Helsinki 3	3 044	138,5	-0,4	1,3
Helsinki 4	2 481	126,9	-6,0	-1,4
Espoo-Kauniainen	3 046	139,6	1,5	2,7
Vantaa	2 208	127,3	-2,5	-0,8
Tampere	2 186	129,7	-0,7	0,1
Turku	1 721	125,7	0,7	2,5
Lahti	1 534	122,6	-5,3	-3,7
Kuopio	1 882	124,4	4,5	8,3
Jyväskylä	1 809	133,0	-0,5	1,4
Oulu	1 699	109,5	-3,6	1,3

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, 4. neljännes 2013<sup>1)</sup>**

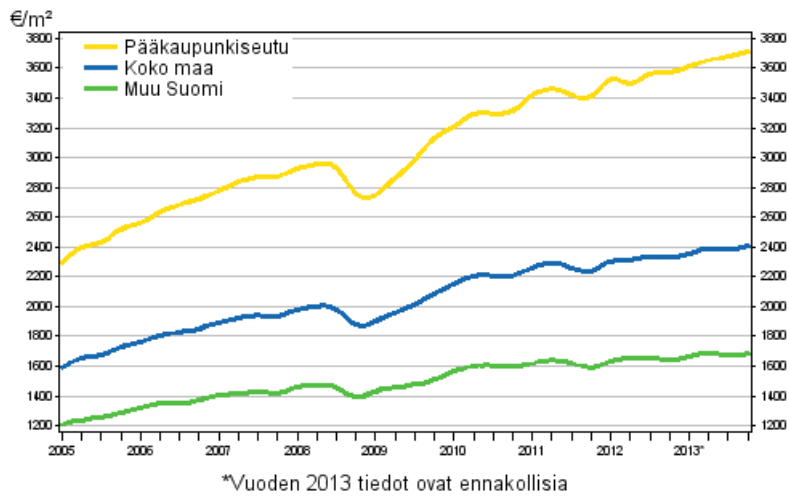
Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100	Indeksin neljännesmuutos %	Indeksin vuosimuutos %
Koko maa	2 064	121,7	-0,3	-0,2
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 237	126,7	-0,4	-1,1
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 675	118,8	-0,2	0,3
Helsinki <sup>2)</sup>	3 402	127,9	-2,4	-0,2
Helsinki 1	.	.	.	.
Helsinki 2	3 890	136,8	3,6	5,5
Helsinki 3	3 190	120,8	-7,3	-6,4
Helsinki 4	3 213	125,7	-3,4	0,2
Espoo-Kauniainen	3 318	127,9	0,5	-1,7
Vantaa	2 803	121,7	1,7	-1,6
Tampere	2 309	119,8	-3,0	-0,1
Turku	2 105	128,6	15,9	21,5
Lahti	2 104	132,0	3,1	0,4
Kuopio	1 985	121,5	-0,2	0,7
Jyväskylä	1 878	120,0	-0,7	-3,9
Oulu	1 654	103,8	-2,9	-0,1

1) Ennakkotieto

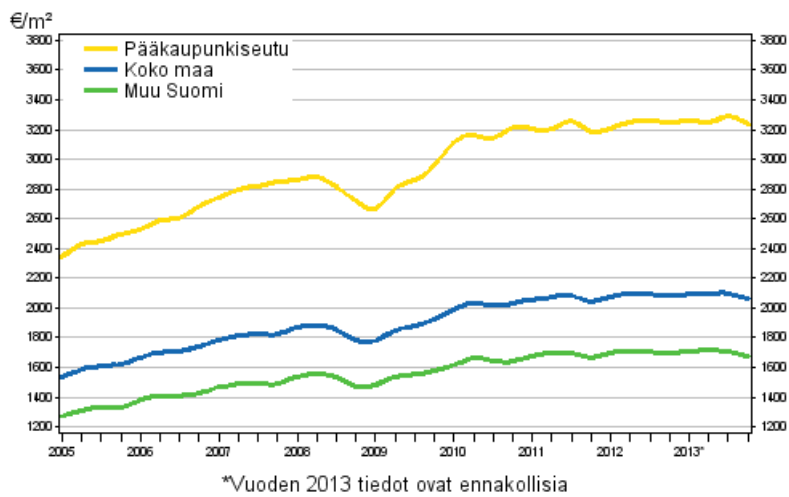
2) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa [tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html](http://tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html)

# Liitekuviot

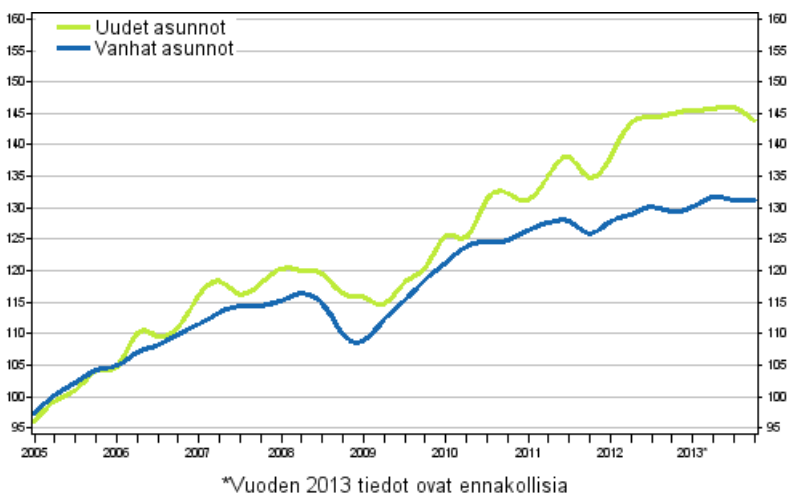
Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat



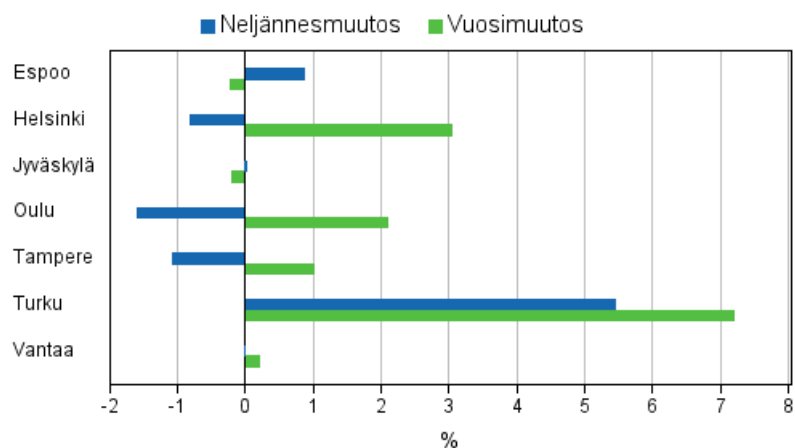
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat



Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2005=100

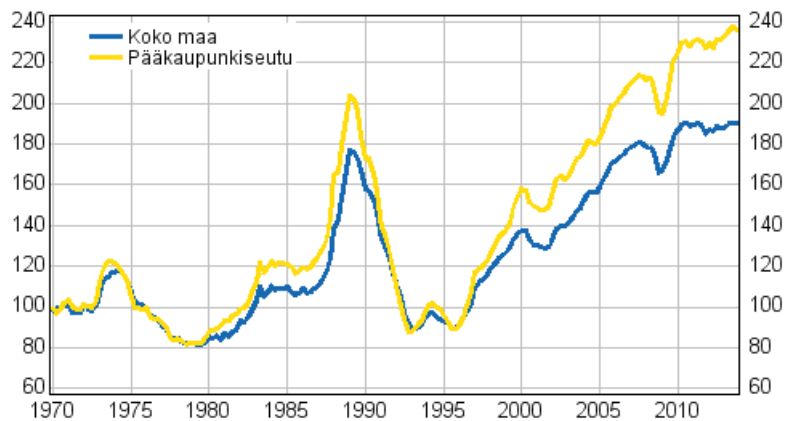


**Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 4. neljännes 2013\***



\*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 28.1.2014	1. julkistus	
Koko Suomi	08/2013	0,5	-0,1	0,6
	09/2013	-0,2	-0,4	0,2
	10/2013	-0,3	-0,4	0,1
	11/2013	0,0	0,0	0,0
Pääkaupunkiseutu	08/2013	0,9	0,2	0,7
	09/2013	0,8	0,2	0,6
	10/2013	-0,7	-1,2	0,5
	11/2013	-0,3	-0,4	0,1
Muu Suomi	08/2013	0,3	-0,4	0,7
	09/2013	-1,0	-0,8	-0,2
	10/2013	0,0	0,3	-0,3
	11/2013	0,2	0,3	-0,1

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 28.1.2014	1. julkistus	
Koko Suomi	08/2013	1,7	0,8	0,9
	09/2013	0,9	0,6	0,3
	10/2013	1,1	0,9	0,2
	11/2013	1,1	1,0	0,1
Pääkaupunkiseutu	08/2013	3,0	2,5	0,5
	09/2013	3,3	2,9	0,4
	10/2013	2,4	1,9	0,5
	11/2013	2,0	1,9	0,1
Muu Suomi	08/2013	0,6	-0,4	1,0
	09/2013	-1,1	-1,2	0,1
	10/2013	0,0	0,1	-0,1
	11/2013	0,4	0,3	0,1

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



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

Alue ja tilastonekjännes		Neljännesmuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 28.01.2014	1. julkistus	
Koko Suomi	4/2012	-0,6	-0,4	-0,2
	1/2013	0,6	0,7	-0,1
	2/2013	1,2	1,0	0,2
	3/2013	-0,3	-0,2	-0,1
Pääkaupunkiseutu	4/2012	0,1	0,3	-0,2
	1/2013	0,6	0,9	-0,3
	2/2013	1,2	0,6	0,6
	3/2013	0,4	0,6	-0,2
Muu Suomi	4/2012	-1,2	-1,0	-0,2
	1/2013	0,6	0,5	0,1
	2/2013	1,3	1,3	0,0
	3/2013	-0,9	-0,9	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, neljännesvuositilasto, vuosimuutos<sup>1)</sup>

Alue ja tilastonekjännes		Vuosimuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 28.1.2014	1. julkistus	
Koko Suomi	4/2012	2,7	3,0	-0,3
	1/2013	1,8	1,9	-0,1
	2/2013	2,2	2,1	0,1
	3/2013	0,9	1,1	-0,2
Pääkaupunkiseutu	4/2012	3,8	4,1	-0,3
	1/2013	2,4	2,7	-0,3
	2/2013	3,4	3,1	0,3
	3/2013	2,2	2,5	-0,3
Muu Suomi	4/2012	1,8	2,1	-0,3
	1/2013	1,3	1,3	0,0
	2/2013	1,1	1,2	-0,1
	3/2013	-0,2	-0,1	-0,1

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 postinumeroalueuokitteluun. Tarkka aluejakoluokitus löytyy Tilastokeskuksen internetsivuilta.

*Aluejako, uudet asunnot:* Alhaisesta kauppojen lukumäärästä johtuen uusien asuntojen tilastoinnissa käytetty aluejako on karkeampi kuin vanhojen asuntojen tilastoinnissa käytetty aluejako. Uusien asuntojen hintatilaston luokittelussa on huomioitu myös kuluttajahintaindeksin käyttötarpeet ja siksi alueuokitus on tehty suuraluejakoa käyttäen. Alueuokat ovat 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:* Alueuokat 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. Alueuokitus on muodostettu niin, että se olisi toisaalta maantieteellisesti mielekäs ja toisaalta asuntojen hintatason kannalta mahdollisimman homogeeninen. Suurimmat kaupungit on jaettu useampaan osa-alueeseen. Toisaalta pienimmät kunnat, joissa tehdään vain vähän osakehuoneistokauppoja, on yhdistetty. Alueen sisällä osakehuoneistot on jaettu talotyyppin mukaan kahteen luokkaan: kerrostaloasunnot sekä rivi- ja pientalot. Kerrostalot on edelleen ryhmitelty huoneluvun mukaan yksiöiksi, kaksioiksi ja vähintään kolmen huoneen asunnoiksi. Rivitalot on jaettu huoneluvun mukaan kahteen luokkaan – alle 3 huonetta ja vähintään 3 huonetta.

Käytetty luokitus ei välttämättä homogenisoi aineistoa riittävästi, koska esimerkiksi luokan sisällä huoneistot eroavat mm. mikrosijainnin, pinta-alan tai valmistumisvuoden 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. 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 indeksiluokkakohtaiset 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 kauppajien 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 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**

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 3632

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)*