

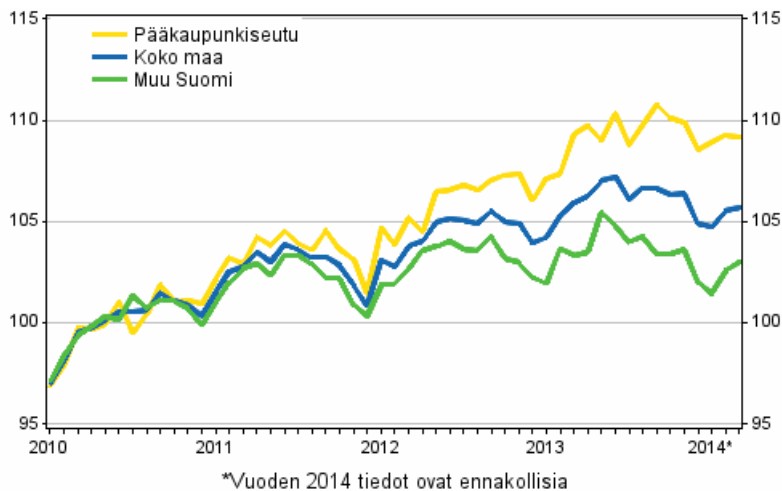
# Osakeasuntojen hinnat

2014, maaliskuu ja 1. vuosineljännes

## Osakeasuntojen hinnat nousivat hieman maaliskuussa

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat koko maassa nousivat 0,2 prosenttia helmikuusta maaliskuuhun. Pääkaupunkiseudulla hinnat pysyivät lähes ennallaan ja muualla Suomessa hinnat nousivat 0,4 prosenttia. Edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat laskivat koko maassa 0,2 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat pysyivät lähes ennallaan edellisvuodesta ja muualla Suomessa hinnat laskivat 0,3 prosenttia.

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



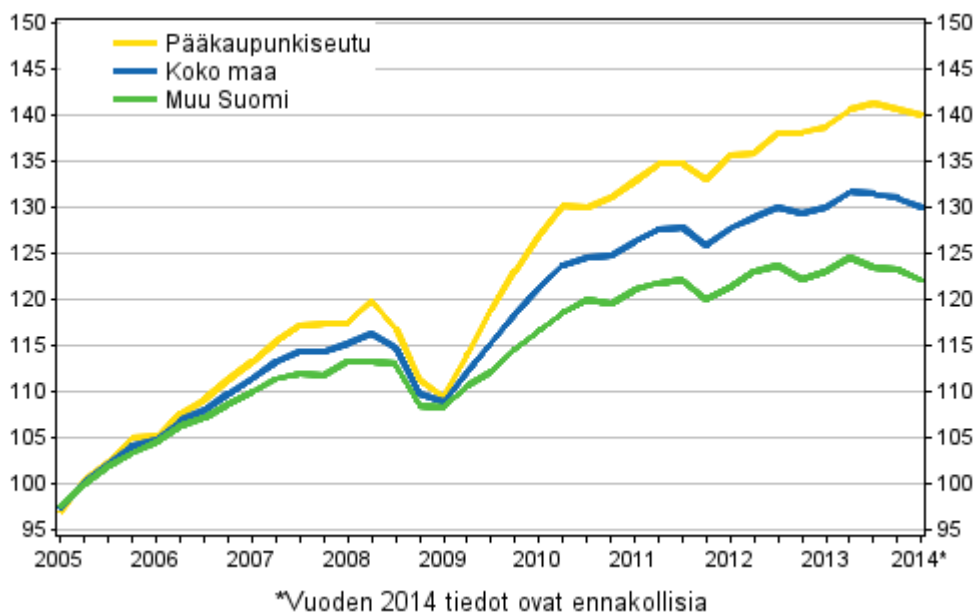
Vuoden 2014 maaliskuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 2 175 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 468 euroa ja muualla Suomessa 1 668 euroa.

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 ensimmäisellä vuosineljänneksellä

Vuoden 2014 ensimmäisellä vuosineljänneksellä vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat koko maassa 0,7 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,4 prosenttia ja muualla Suomessa 1,0 prosenttia. Vuoden 2013 vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat pysyivät ennallaan koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,9 prosenttia, kun taas hinnat laskivat muualla Suomessa 0,8 prosenttia.

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



Tammi-maaliskuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 267 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 547 euroa ja muualla Suomessa 1 689 euroa.

Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 3,3 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 5,6 prosenttia ja muualla Suomessa 2,1 prosenttia.

Vuoden 2013 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien osakeasuntojen hinnat nousivat koko maassa 2,1 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 4,9 prosenttia ja muualla Suomessa 0,6 prosenttia. Uusien osakeasuntojen keskineliöhinta oli koko maassa 3 524 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 902 euroa ja muualla maassa 3 028 euroa.

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

## Vuositilasto 2013

Vuonna 2013 tehtiin koko maassa runsaat 67 300 vanhojen asunto-osakehuoneistojen kauppaa. Edellisvuodesta kauppojen lukumäärä laski 11,7 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla kauppojen lukumäärä laski 14,8 prosenttia ja muualla maassa 10,6 prosenttia. Viime vuonna vanhojen asunto-osakehuoneistojen keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 2 269 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 546 euroa ja muualla Suomessa 1 692 euroa. Vuodesta 2012 vanhojen asunto-osakkeiden hinnat nousivat 1,6 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,5 prosenttia ja muualla Suomessa 0,9 prosenttia.

Viime vuonna asunto-osakekauppojen kauppasumma oli vajaa 10,0 miljardia euroa, mikä oli vajaa 1,3 miljardia euroa vähemmän kuin vuonna 2012. Uudellamaalla tehtiin kauppoja hieman yli kolmannes koko maan kaupoista ja niiden arvo oli lähes puolet koko maan kauppasummasta.

# Sisällys

1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat laskivat tammi-maaliskuussa .....	5
2. Vanhojen rivitaloasuntojen hinnat laskivat tammi-maaliskuussa .....	6
3. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset.....	7

## Taulukot

### Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2014.....	8
Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2014.....	8
Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2014.....	9
Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, helmikuu 2014.....	9
Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, tammikuu 2014.....	10
Liitetaulukko 6. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2014.....	11
Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostaloyksidiöiden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2014.....	12
Liitetaulukko 8. Vanhojen kerrostalokaksidiöiden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2014.....	13
Liitetaulukko 9. Vanhojen kerrostalokolmiöiden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2014.....	13
Liitetaulukko 10. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2014.....	14
Liitetaulukko 11. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euroa) ja kauppojen lukumäärät 2012-2013.....	14
Liitetaulukko 12. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euroa) ja kauppojen lukumäärät suuralueittain 2012-2013.....	14
Liitetaulukko 13. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euroa) ja kauppojen lukumäärät maakunnittain 2012-2013.....	15

## Kuviot

Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset.....	5
Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset.....	6
Kuvio 3. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset 1971–2014, 1. neljännes*.....	7

### Liitekuviot

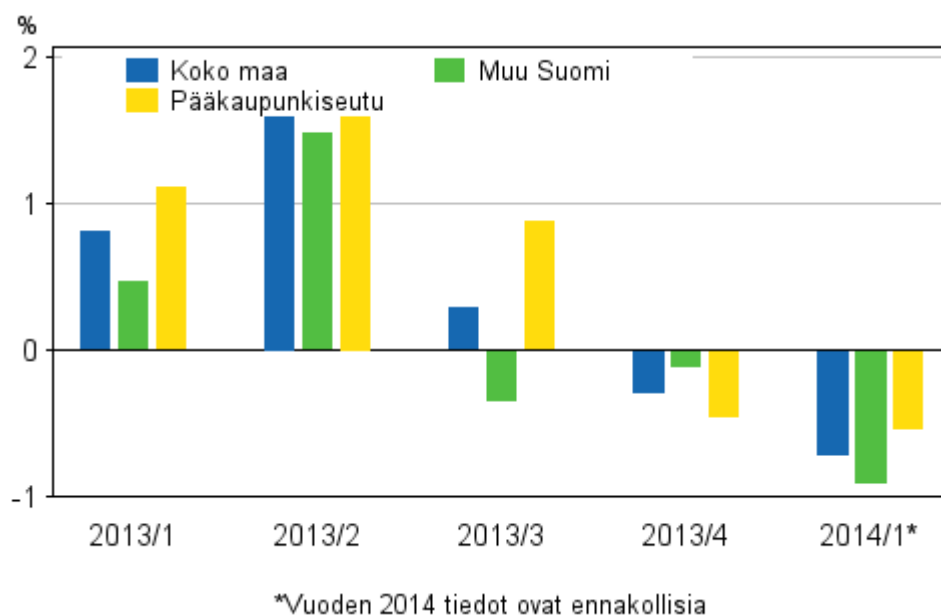
Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat.....	16
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat.....	16
Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2005=100.....	17
Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 1. neljännes 2014*.....	17
Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi 1970=100* .....	18

Tietojen tarkentuminen.....	19
Laatuseloste: Osakeasuntojen hinnat.....	21

# 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat laskivat tammi-maaliskuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat laskivat 0,7 prosenttia koko maassa edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,5 prosenttia ja muualla Suomessa 0,9 prosenttia. Vuoden 2013 vastaavaan neljännekseen nähden hinnat nousivat koko maassa 0,9 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,6 prosenttia ja muualla maassa hinnat pysyivät lähes ennallaan.

**Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset**



Huoneistotyypeittäin tarkasteltuna edellisestä neljänneksestä yksiöiden hinnat nousivat eniten muualla Suomessa. Yksiöiden hinnat muualla Suomessa nousivat 1,9 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla 0,4 prosenttia. Kaksiöiden hinnat nousivat saman ajanjakson aikana pääkaupunkiseudulla 0,5 prosenttia, kun taas muualla maassa hinnat laskivat 1,0 prosenttia. Kolme huonetta ja suurempien asuntojen hinnat laskivat 1,2 prosenttia pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa.

Vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä vanhan kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 393 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 678 euroa ja muualla Suomessa 1 682 euroa.

Uusien kerrostalojen hinnat nousivat 4,2 prosenttia koko maassa edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 8,3 prosenttia ja muualla Suomessa 1,4 prosenttia. Suuralueittain tarkasteltuna hinnat nousivat eniten Itä-Suomessa, 12,0 prosenttia. Pohjois-Suomessa hinnat laskivat 6,5 prosenttia ja Etelä-Suomessa 1,0 prosenttia. Vuoden 2013 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien kerrostalojen hinnat nousivat 2,6 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 6,8 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat pysyivät lähes ennallaan. Suuralueista hinnat nousivat eniten Itä-Suomessa, 10,2 prosenttia. Hinnat laskivat Länsi-Suomessa, 0,5 prosenttia.

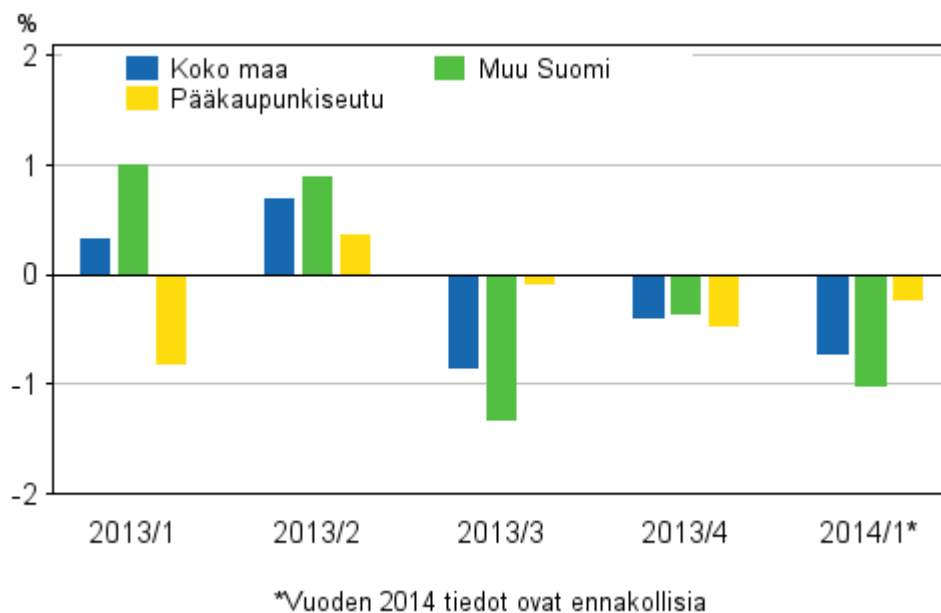
Vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 4 005 euroa, pääkaupunkiseudulla 5 402 euroa ja muualla Suomessa 3 354 euroa.

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 3 688 euroa ja muualla Suomessa 1 684 euroa.

## 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hinnat laskivat tammi-maaliskuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitalojen hinnat laskivat koko maassa keskimäärin 0,7 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,2 prosenttia ja muualla Suomessa 1,0 prosenttia. Vuoden 2013 vastaavaan ajankohtaan verrattuna vanhojen rivitalojen hinnat laskivat 1,3 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,4 prosenttia ja muualla Suomessa 1,8 prosenttia.

**Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset**



Vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä vanhan rivitalon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 094 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 290 euroa ja muualla Suomessa 1 698 euroa.

Uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa 1,9 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,7 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat 2,9 prosenttia. Eniten hinnat nousivat Itä-Suomessa, 12,1 prosenttia. Hinnat laskivat Länsi-Suomessa 1,4 prosenttia. Vuoden 2013 vastaavaan ajankohtaan nähden uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 1,3 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,3 prosenttia ja muualla Suomessa 1,6 prosenttia.

Uuden rivitalon keskimääräinen neliöhinta vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä oli koko maassa 2 898 euroa, pääkaupunkiseudulla keskimäärin 3 843 euroa ja muualla Suomessa 2 669 euroa.

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 3 270 euroa ja muualla Suomessa 1 703 euroa.

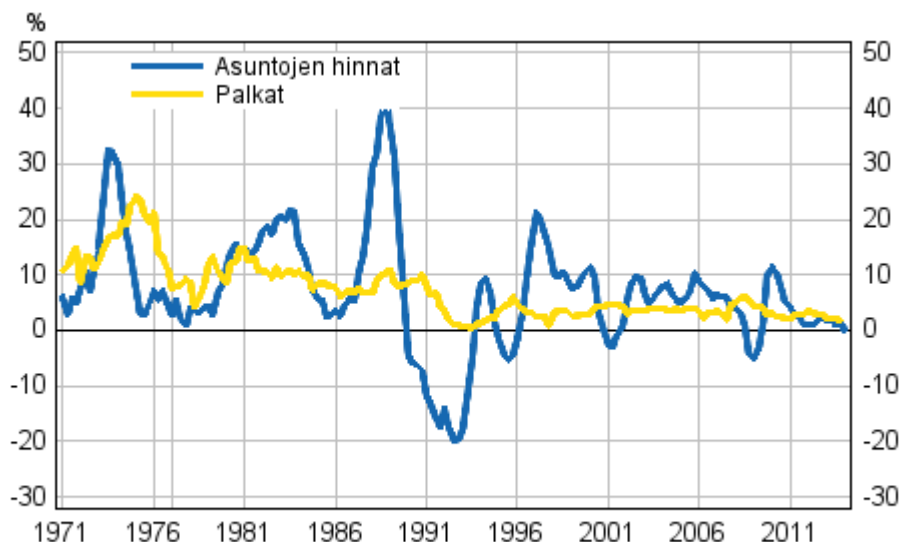
Vanhojen osakeasuntojen tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta asuntojen hintatilastosta, joka perustuu verohallinnon aineistoon. Ennakkotiedot sisältävät kaksi kolmasosaa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista. Uusien osakeasuntojen tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistönvälittäjien kauppahintatietoihin. Osakeasuntojen 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 3,6 prosenttia. Asuntojen hintojen keskimääräinen vuosinousu on ollut vajaa prosenttiyksikön nopeampaa, mikä on heikentänyt palkkojen ostovoimakykyä asuntomarkkinoilla.

**Kuvio 3. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset 1971–2014, 1. neljännes\***



\*Vuoden 2013 ansiotasoindeksin tiedot vielä ennakkollisia

# Liitetaulukot

**Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2014<sup>1)</sup>**

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 175	105,7	0,2	-0,2	2 632
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 468	109,2	-0,1	-0,1	642
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 668	103,0	0,4	-0,3	1 990
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 236	105,8	2,6	2,4	132
Etelä-Suomi	2 557	106,8	-0,1	-0,6	1 396
Länsi-Suomi	1 712	104,1	0,3	0,9	680
Itä-Suomi	1 524	104,4	2,8	2,7	302
Pohjois-Suomi	1 511	99,6	0,4	-2,4	254
Helsinki	3 829	112,5	0,7	0,8	359
Espoo-Kauniainen	3 304	104,0	-1,9	-2,4	145
Vantaa	2 609	104,6	-0,3	-0,2	138
Tampere	2 263	105,3	-0,2	3,3	169
Turku	1 875	105,0	-1,2	-1,4	112
Oulu	1 819	100,3	2,3	-0,6	111

1) Ennakkotieto

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

**Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2014<sup>1)</sup>**

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 277	107,9	0,2	0,4
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 492	111,0	-0,4	-0,1
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 683	104,7	0,8	0,8
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 102	109,5	7,2	6,3
Etelä-Suomi	2 620	108,9	-0,2	-0,7
Länsi-Suomi	1 786	105,9	1,2	3,7
Itä-Suomi	1 618	107,2	2,1	6,3
Pohjois-Suomi	1 581	100,4	-0,6	-2,4
Helsinki	3 835	112,8	-0,3	-0,1
Espoo-Kauniainen	3 172	106,8	-0,8	-0,3
Vantaa	2 439	105,9	-0,7	0,2
Tampere	2 259	106,0	-1,0	3,9
Turku	1 829	106,7	-1,4	-1,8
Oulu	1 831	102,3	4,2	1,0

1) Ennakkotieto

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



### Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2014<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 017	102,1	0,2	-1,2
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 408	104,5	0,7	-0,2
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 649	100,9	0,0	-1,7
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 354	103,0	-0,7	-0,5
Etelä-Suomi	2 443	102,8	0,1	-0,4
Länsi-Suomi	1 613	101,5	-0,9	-2,8
Itä-Suomi	1 400	100,4	3,6	-2,2
Pohjois-Suomi	1 440	98,8	1,4	-2,3
Helsinki	.	.	.	.
Espoo-Kauniainen	3 433	101,5	-2,9	-4,3
Vantaa	2 879	102,8	0,3	-0,7
Tampere	2 273	103,6	1,7	1,8
Turku	.	.	.	.
Oulu	1 799	97,4	-0,5	-3,0

1) Ennakkotieto

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

### Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, helmikuu 2014<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 192	105,5	0,8	0,2	4 269
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 508	109,3	0,3	1,8	1 050
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 675	102,6	1,1	-1,1	3 219
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 213	103,1	2,2	-0,9	300
Etelä-Suomi	2 582	106,9	0,8	0,8	2 336
Länsi-Suomi	1 740	103,7	0,6	-0,2	1 140
Itä-Suomi	1 450	101,6	0,2	-2,8	361
Pohjois-Suomi	1 535	99,2	1,7	-2,3	432
Helsinki	3 912	111,7	0,0	1,3	633
Espoo-Kauniainen	3 228	106,0	2,0	2,2	226
Vantaa	2 686	104,9	-0,9	3,0	191
Tampere	2 290	105,5	-0,5	1,2	297
Turku	1 995	106,3	1,5	-0,6	250
Oulu	1 772	98,1	2,2	-2,8	205

1) Päivitetty ennakkotieto

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

**Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, tammikuu 2014<sup>1)</sup>**

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 218	104,7	-0,1	0,5	4 089
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 598	109,0	0,4	1,7	1 023
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 677	101,4	-0,6	-0,5	3 066
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 165	100,9	-1,5	-2,2	263
Etelä-Suomi	2 616	106,1	0,1	0,6	2 323
Länsi-Suomi	1 777	103,1	-0,2	-0,2	1 006
Itä-Suomi	1 479	101,4	-2,0	1,4	396
Pohjois-Suomi	1 473	97,6	-0,7	0,6	364
Helsinki	4 066	111,8	0,4	2,7	615
Espoo-Kauniainen	3 237	104,0	-1,5	-1,1	233
Vantaa	2 695	105,8	3,4	2,0	175
Tampere	2 356	106,1	1,0	1,2	257
Turku	1 912	104,7	1,2	0,9	211
Oulu	1 689	96,0	-1,9	-1,2	145

1) Päivitetty ennakkotieto

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

**Liitetaulukko 6. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2014<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>	Reaalihinta- indeksin neljännesmuutos, %	Reaalihinta- indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 267	130,1	-0,7	0,0	109,1	-1,0	-1,3
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 547	140,2	-0,4	0,9	117,6	-0,7	-0,3
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 689	122,1	-1,0	-0,8	102,4	-1,3	-2,0
Uusimaa	3 238	137,0	-0,6	0,5	114,9	-0,9	-0,7
Varsinais-Suomi	1 706	120,7	-3,5	-2,7	101,2	-3,8	-3,9
Satakunta	1 327	118,7	-3,4	-2,9	99,6	-3,7	-4,2
Kanta-Häme	1 663	124,8	2,6	2,0	104,6	2,3	0,8
Pirkanmaa	2 057	127,4	-0,4	0,8	106,8	-0,7	-0,5
Päijät-Häme	1 560	122,8	-1,1	-0,8	103,0	-1,4	-2,1
Kymenlaakso	1 242	115,7	0,1	-3,5	97,1	-0,3	-4,7
Etelä-Karjala	1 488	114,2	0,9	0,8	95,8	0,6	-0,4
Etelä-Savo	1 375	132,6	3,4	1,7	111,2	3,1	0,4
Pohjois-Savo	1 631	122,7	1,2	-0,3	102,9	0,8	-1,5
Pohjois-Karjala	1 547	126,5	-5,9	-2,5	106,1	-6,3	-3,8
Keski-Suomi	1 626	125,2	4,4	3,1	105,0	4,1	1,8
Etelä-Pohjanmaa	1 580	124,9	-3,4	-1,7	104,8	-3,7	-2,9
Pohjanmaa	1 646	131,3	-4,4	0,0	110,1	-4,7	-1,2
Keski-Pohjanmaa	1 682	142,3	-3,6	-5,9	119,3	-3,9	-7,1
Pohjois-Pohjanmaa	1 581	110,1	-0,9	-0,2	92,3	-1,3	-1,5
Kainuu	1 279	116,5	-1,7	-2,4	97,7	-2,0	-3,7
Lappi	1 308	123,0	0,6	-2,1	103,2	0,3	-3,3
Helsinki	3 951	146,0	-0,7	1,1	122,5	-1,0	-0,2
Espoo-Kauniainen	3 256	132,4	-0,6	0,2	111,0	-0,9	-1,1
Vantaa	2 643	128,9	1,2	1,8	108,1	0,8	0,5
Kehyskunnat <sup>4)</sup>	2 191	120,4	-1,2	-1,3	101,0	-1,6	-2,6
Porvoo	2 353	129,5	1,8	0,6	108,6	1,5	-0,7
Tampere	2 305	128,7	-0,4	1,8	108,0	-0,7	0,5
Turku	1 923	119,2	-5,7	-2,9	100,0	-6,0	-4,1
Pori	1 434	124,8	-0,1	-3,3	104,7	-0,4	-4,5
Rauma	1 417	114,6	-6,3	-4,4	96,1	-6,6	-5,6
Lappeenranta	1 756	117,8	0,5	2,8	98,8	0,2	1,5
Kotka	1 312	114,9	-1,0	-1,9	96,3	-1,3	-3,2
Kouvola	1 206	118,2	2,6	-2,9	99,2	2,2	-4,1
Lahti	1 705	129,4	0,7	0,9	108,5	0,4	-0,4
Hämeenlinna	1 889	126,3	1,9	1,2	105,9	1,6	-0,1
Kuopio	1 985	125,5	1,0	1,8	105,3	0,7	0,6
Jyväskylä	1 945	129,6	2,9	2,9	108,7	2,6	1,7
Vaasa	1 789	137,6	-5,1	-1,5	115,4	-5,4	-2,7
Seinäjoki	1 855	123,2	-7,9	-5,5	103,3	-8,2	-6,7
Kokkola	1 831	144,3	-4,1	-6,4	121,1	-4,4	-7,6
Mikkeli	1 737	133,4	5,0	3,6	111,9	4,7	2,3
Joensuu	1 862	129,8	-6,1	-2,2	108,8	-6,5	-3,4
Oulu	1 780	110,1	0,6	0,8	92,4	0,3	-0,5
Kajaani	1 381	118,8	1,2	-3,4	99,6	0,9	-4,6

Alue	Neliöhinta,euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100	Indeksin neljännesmuutos, % <sup>2)</sup>	Indeksin vuosimuutos, %	Reaalihintaindeksi 2005=100 <sup>3)</sup>	Reaalihinta-indeksin neljännesmuutos, %	Reaalihinta-indeksin vuosimuutos, %
Rovaniemi	1 515	128,1	1,6	-3,4	107,4	1,3	-4,6

1) Ennakkotieto

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

3) Kuluttajahintojen suhteen

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

### Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostaloyksien velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2014<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta,euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	3 200	157,0	1,0	5,0
Pääkaupunkiseutu (PKS)	4 974	171,1	0,4	7,1
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 925	137,7	1,9	1,9
Helsinki <sup>2)</sup>	5 366	175,1	1,2	7,0
Helsinki 1	6 745	171,7	1,7	8,9
Helsinki 2	5 394	178,6	0,3	6,0
Helsinki 3	4 056	165,6	-2,7	2,5
Helsinki 4	3 991	174,2	11,3	13,5
Espoo-Kauniainen	3 914	155,1	-4,7	2,6
Vantaa	3 228	150,9	-1,8	13,4
Tampere	2 826	153,9	4,1	5,8
Turku	2 601	146,9	2,9	0,3
Lahti	2 036	146,1	6,0	7,3
Kuopio	2 506	142,7	2,2	16,7
Jyväskylä	2 067	134,7	-3,9	0,2
Oulu	2 132	120,6	1,8	4,6

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 8. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2014<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 355	139,3	-0,3	1,4
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 776	152,8	0,5	2,8
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 705	128,3	-1,0	0,2
Helsinki <sup>2)</sup>	4 135	156,0	0,1	2,9
Helsinki 1	6 001	159,6	-2,0	1,1
Helsinki 2	4 534	160,0	-0,5	3,3
Helsinki 3	3 296	147,9	1,5	0,8
Helsinki 4	3 000	149,5	3,0	6,2
Espoo-Kauniainen	3 340	142,6	0,4	0,1
Vantaa	2 636	144,2	2,9	5,5
Tampere	2 349	135,8	-1,3	3,9
Turku	1 936	122,1	-6,4	-4,2
Lahti	1 680	129,4	-3,4	-1,8
Kuopio	2 026	126,9	0,3	1,5
Jyväskylä	1 955	134,5	3,8	5,3
Oulu	1 777	113,1	-1,0	3,5

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, 1. neljännes 2014<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 325	133,1	-1,2	-0,0
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 456	141,6	-1,2	0,1
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 638	123,9	-1,2	-0,2
Helsinki <sup>2)</sup>	3 885	144,7	-1,8	-0,4
Helsinki 1	5 784	151,0	-5,4	-3,7
Helsinki 2	4 317	149,9	-1,6	1,0
Helsinki 3	3 177	139,7	0,7	1,4
Helsinki 4	2 426	128,8	0,5	-0,6
Espoo-Kauniainen	2 960	136,9	-0,9	1,4
Vantaa	2 269	129,0	2,1	1,7
Tampere	2 192	128,2	-1,2	0,4
Turku	1 750	119,1	-2,1	-0,6
Lahti	1 544	123,7	0,8	-2,2
Kuopio	1 877	122,7	-1,0	0,5
Jyväskylä	1 878	135,9	3,6	6,1
Oulu	1 905	118,4	4,5	4,4

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 10. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2014<sup>1)</sup>**

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 094	120,8	-0,7	-1,3
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 290	126,5	-0,2	-0,4
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 698	117,5	-1,0	-1,8
Helsinki <sup>2)</sup>	3 421	127,6	-0,1	-0,3
Helsinki 1	.	.	.	.
Helsinki 2	.	.	.	.
Helsinki 3	3 514	131,8	5,6	6,2
Helsinki 4	3 125	123,7	-0,2	-0,5
Espoo-Kauniainen	3 377	127,7	-0,5	-0,5
Vantaa	2 904	121,7	0,1	-0,4
Tampere	2 327	121,1	0,5	1,1
Turku	2 141	113,6	-11,4	-5,3
Lahti	2 033	137,8	5,2	9,4
Kuopio	2 034	126,2	3,8	2,2
Jyväskylä	1 981	122,6	2,5	-0,1
Oulu	1 670	102,8	-1,3	-3,1

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 11. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euoa) ja kauppojen lukumäärät 2012-2013**

Alue	Vuosi	Kauppasumma	Kauppojen lukumäärä	Keskipinta-ala
Koko maa	2012	11232	76251	63.4
	2013	9964	67305	62.9
Muu Suomi (koko maa - PKS)	2012	6604	56167	63.2
	2013	5901	50198	62.7
Pääkaupunkiseutu (PKS)	2012	4629	20084	63.9
	2013	4064	17107	63.6

**Liitetaulukko 12. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euroa) ja kauppojen lukumäärät suuralueittain 2012-2013**

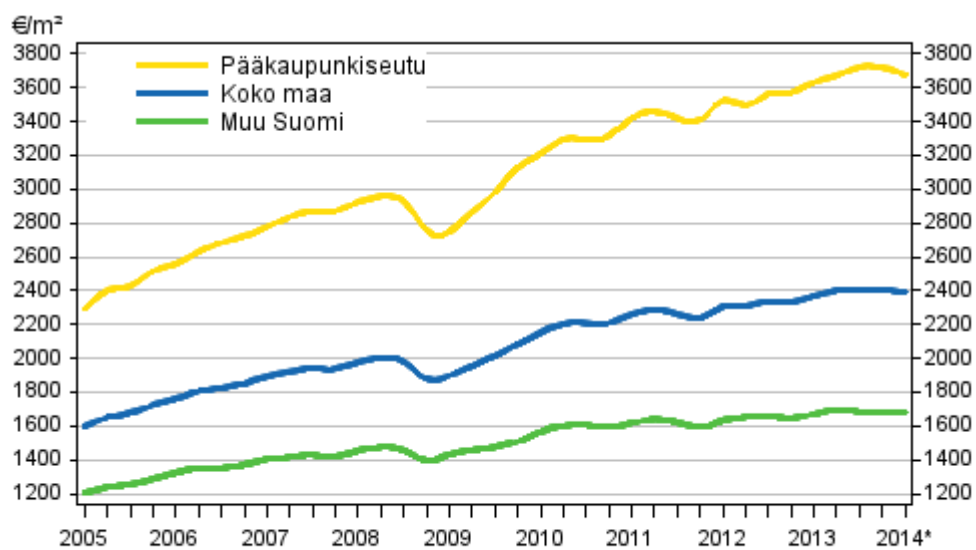
Suuralue	Vuosi	Kauppasumma	Kauppojen lukumäärä	Keskipinta-ala
Etelä-Suomi	2012	7369	42550	63.8
	2013	6601	38097	63.3
Länsi-Suomi	2012	2240	18390	63.5
	2013	1973	16177	62.8
Itä-Suomi	2012	813	7798	61.2
	2013	704	6667	60.9
Pohjois-Suomi	2012	811	7513	62.8
	2013	687	6364	62.7

**Liitetaulukko 13. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euroa) ja kauppojen lukumäärät maakunnittain 2012-2013**

		Kauppasumma	Kauppojen lukumäärä	Keskipinta-ala
Maakunta	Vuosi			
Uusimaa	2012	5588	26400	64.7
	2013	4907	22714	64.3
Varsinais-Suomi	2012	818	6842	63.5
	2013	792	6511	63.3
Satakunta	2012	254	2703	62.3
	2013	230	2457	62.0
Kanta-Häme	2012	264	2359	62.9
	2013	249	2213	62.4
Pirkanmaan	2012	1164	8459	64.0
	2013	1009	7230	63.8
Päijät-Häme	2012	339	3136	62.0
	2013	334	3142	60.6
Kymenlaakso	2012	185	2169	60.3
	2013	166	2006	59.5
Etelä-Karjala	2012	175	1644	60.4
	2013	154	1511	60.2
Etelä-Savo	2012	158	1713	59.1
	2013	136	1489	58.5
Pohjois-Savo	2012	383	3421	63.0
	2013	338	2896	63.4
Pohjois-Karjala	2012	192	1844	59.5
	2013	171	1598	58.9
Keski-Suomi	2012	403	3591	62.0
	2013	351	3191	60.7
Etelä-Pohjanmaa	2012	189	1694	62.8
	2013	184	1623	62.2
Pohjanmaa	2012	231	1943	66.9
	2013	198	1676	64.5
Keski-Pohjanmaa	2012	68	614	64.0
	2013	62	553	63.2
Pohjois-Pohjanmaa	2012	548	4917	63.8
	2013	461	4153	63.4
Kainuu	2012	79	820	61.9
	2013	58	684	60.0
Lappi	2012	195	1982	59.7
	2013	165	1658	60.7

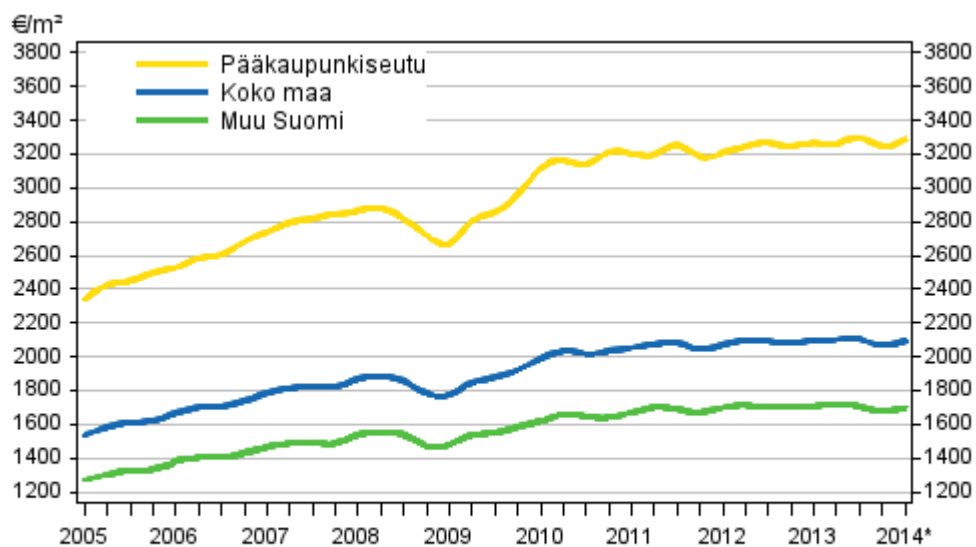
# Liitekuviot

Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat



\*Vuoden 2014 tiedot ovat ennakkollisia

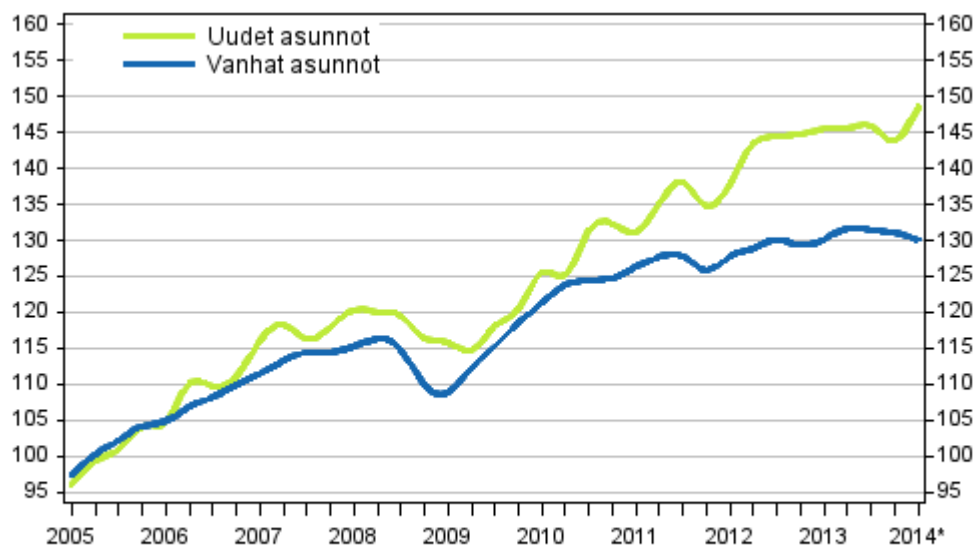
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat



\*Vuoden 2014 tiedot ovat ennakkollisia

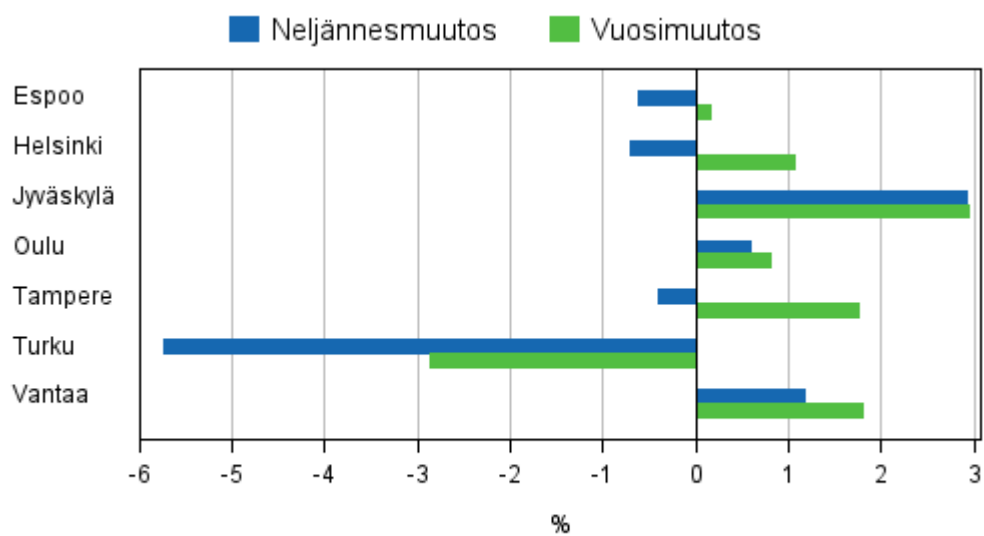


**Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2005=100**



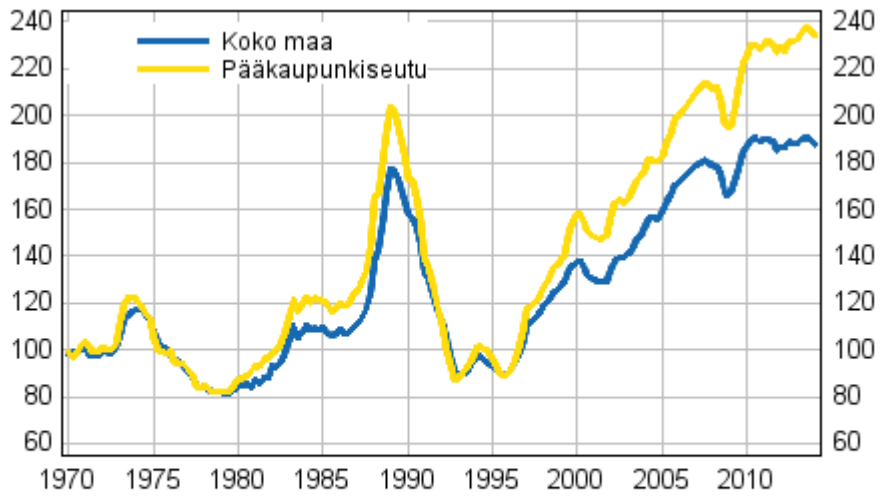
\*Vuoden 2014 tiedot ovat ennakkollisia

**Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 1. neljännes 2014\***



\*Vuoden 2014 tiedot ovat ennakkollisia

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



\*Vuoden 2014 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 28.4.2014	1. julkistus	
Koko Suomi	11/2013	0,1	0,0	0,1
	12/2013	-1,4	-1,3	-0,1
	01/2014	-0,1	-0,5	0,4
	02/2014	0,8	0,5	0,3
Pääkaupunkiseutu	11/2013	-0,2	-0,4	0,2
	12/2013	-1,2	-1,0	-0,2
	01/2014	0,4	-0,5	0,9
	02/2014	0,3	0,7	-0,4
Muu Suomi	11/2013	0,2	0,3	-0,1
	12/2013	-1,6	-1,6	0,0
	01/2014	-0,6	-0,5	-0,1
	02/2014	1,1	0,3	0,8

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 28.4.2014	1. julkistus	
Koko Suomi	11/2013	1,4	1,0	0,4
	12/2013	0,9	0,7	0,2
	01/2014	0,5	0,3	0,2
	02/2014	0,2	-0,1	0,3
Pääkaupunkiseutu	11/2013	2,3	1,9	0,4
	12/2013	2,3	2,3	0,0
	01/2014	1,7	1,5	0,2
	02/2014	1,8	2,0	-0,2
Muu Suomi	11/2013	0,6	0,3	0,3
	12/2013	-0,2	-0,5	0,3
	01/2014	-0,5	-0,6	0,1
	02/2014	-1,1	-1,7	0,6

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 28.4.2014	1. julkistus	
Koko Suomi	1/2013	0,6	0,7	-0,1
	2/2013	1,2	1,0	0,2
	3/2013	-0,2	-0,2	0,0
	4/2013	-0,3	-0,1	-0,2
Pääkaupunkiseutu	1/2013	0,5	0,9	-0,4
	2/2013	1,3	0,6	0,7
	3/2013	0,6	0,6	0,0
	4/2013	-0,5	-0,3	-0,2
Muu Suomi	1/2013	0,7	0,5	0,2
	2/2013	1,2	1,3	-0,1
	3/2013	-0,8	-0,9	0,1
	4/2013	-0,2	0,1	-0,3

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 28.4.2014	1. julkistus	
Koko Suomi	1/2013	1,8	1,9	-0,1
	2/2013	2,2	2,1	0,1
	3/2013	1,0	1,1	-0,1
	4/2013	1,3	1,4	-0,1
Pääkaupunkiseutu	1/2013	2,3	2,7	-0,4
	2/2013	3,4	3,1	0,3
	3/2013	2,4	2,5	-0,1
	4/2013	1,8	1,9	-0,1
Muu Suomi	1/2013	1,4	1,3	0,1
	2/2013	1,2	1,2	0,0
	3/2013	-0,1	-0,1	0,0
	4/2013	0,9	1,1	-0,2

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 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 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 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 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 tiettyinä ajankohtana myydyistä asunnoissa ottamatta kantaa siihen, olivatko ne vanhempia, uudempiä, 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 verkkosivuilla.

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

Elina Pääkkö 09 1734 3385

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)*