

# Osakeasuntojen hinnat

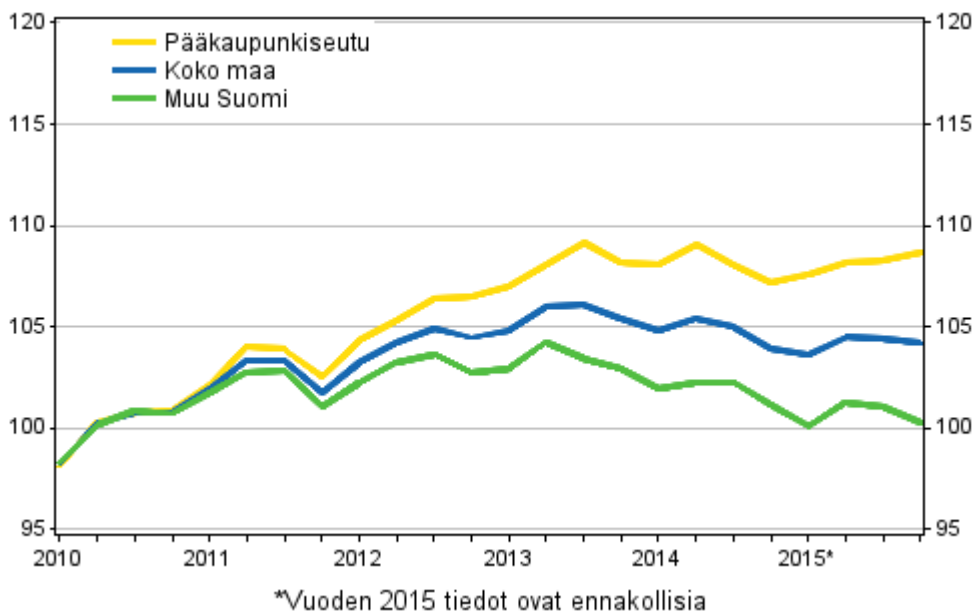
2015, joulukuu ja 4. vuosineljännes

## Osakeasuntojen hinnat laskivat neljännellä vuosineljänneksellä

Korjattu 29.1.2016. Liitekuvio 4.

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vuoden 2015 neljännellä vuosineljänneksellä vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat koko maassa 0,2 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,4 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 0,8 prosenttia. Vuoden 2014 vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat nousivat koko maassa 0,2 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,4 prosenttia ja muualla maassa hinnat laskivat 0,9 prosenttia.

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



Loka-joulukuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 274 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 557 euroa ja muualla maassa 1 699 euroa.

Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 1,0 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,7 prosenttia, kun taas muualla maassa hinnat pysyivät lähes ennallaan.

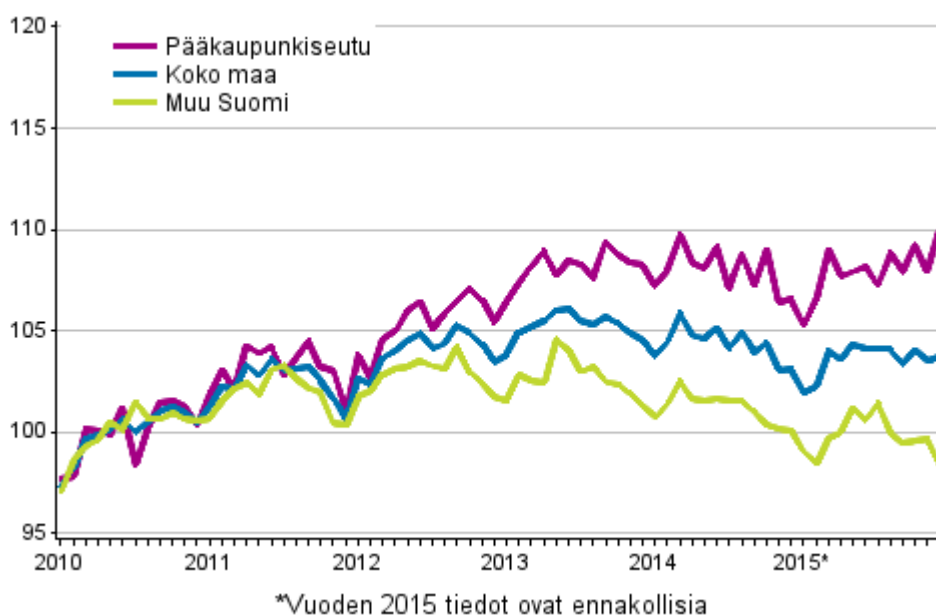
Vuoden 2014 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien osakeasuntojen hinnat nousivat koko maassa 1,9 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,2 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat 2,8 prosenttia. Uusien osakeasuntojen keskineliöhinta oli koko maassa 3 553 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 879 euroa ja muualla maassa 3 085 euroa.

Vanhojen osakeasuntojen tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta osakeasuntojen 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)

## Osakeasuntojen hinnat nousivat joulukuussa

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 0,2 prosenttia marraskuusta joulukuuhun. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,8 prosenttia ja muualla maassa hinnat laskivat 1,3 prosenttia. Vuoden 2014 joulukuuhun verrattuna hinnat nousivat koko maassa 0,6 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,1 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 1,7 prosenttia edellisvuodesta.

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



Vuoden 2015 joulukuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 2 247 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 545 euroa ja muualla Suomessa 1 665 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.

# Sisällys

1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat pysyivät 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 2015.....	7
Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2015.....	7
Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2015 .....	7
Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, marraskuu 2015.....	8
Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, lokakuu 2015.....	9
Liitetaulukko 6. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2015.....	10
Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostaloyksidiöiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2015.....	11
Liitetaulukko 8. Vanhojen kerrostalokaksidiöiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2015.....	12
Liitetaulukko 9. Vanhojen kerrostalokolmiöiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2015.....	13
Liitetaulukko 10. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2015.....	13
Liitetaulukko 11. Uusien kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja kauppohen lukumäärät, 4. neljännes 2015.....	14
Liitetaulukko 12. Uusien rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja kauppohen lukumäärät, 4. neljännes 2015.....	14

## Kuviot

Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset.....	4
Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset.....	5
Kuvio 3. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset 1971–2015, 4. neljännes.....	6

### Liitekuviot

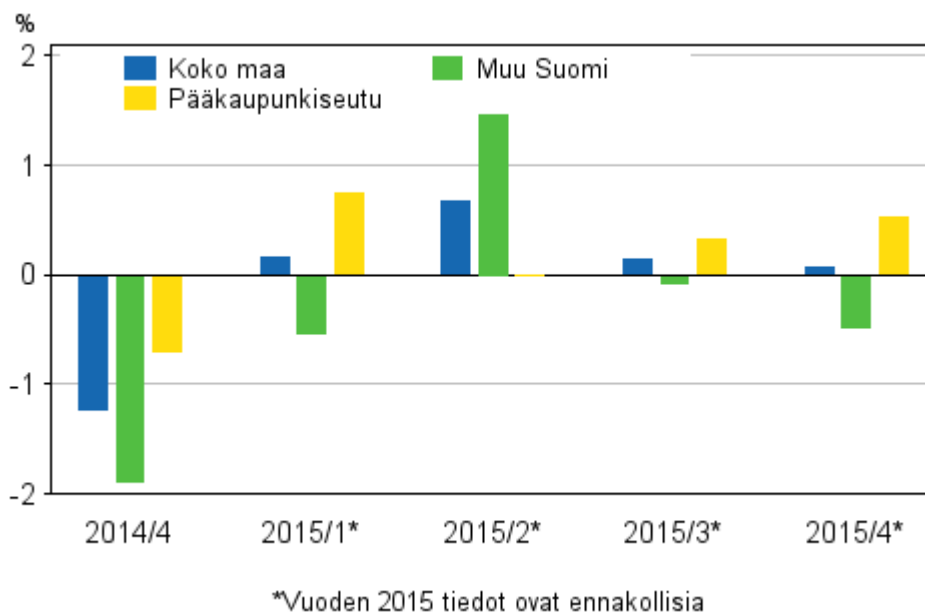
Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat.....	15
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat.....	15
Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2010=100.....	16
Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 4. neljännes 2015.....	16
Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi 1970=100 .....	17

Tietojen tarkentuminen.....	18
Laatuseloste: Osakeasuntojen hinnat.....	20

# 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat pysyivät lähes ennallaan loka-joulukuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat pysyivät lähes ennallaan koko maassa edellisestä neljänneksestä verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,5 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat laskivat 0,5 prosenttia. Vuoden 2014 vastaavaan neljännekseen nähden hinnat nousivat 1,1 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,6 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat nousivat 0,4 prosenttia.

**Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset**



Huoneistotyypeittäin tarkasteltuna yksiöiden hinnat pääkaupunkiseudulla nousivat 0,5 prosenttia ja muualla Suomessa laskivat 2,1 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Kaksiöiden hinnat laskivat saman ajanjakson aikana pääkaupunkiseudulla 0,4 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat laskivat 0,6 prosenttia. Kolme huonetta ja suurempien asuntojen hinnat nousivat 1,1 prosenttia pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa laskivat 0,2 prosenttia.

Vuoden 2015 neljännellä neljänneksellä vanhan kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 431 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 742 euroa ja muualla Suomessa 1 700 euroa.

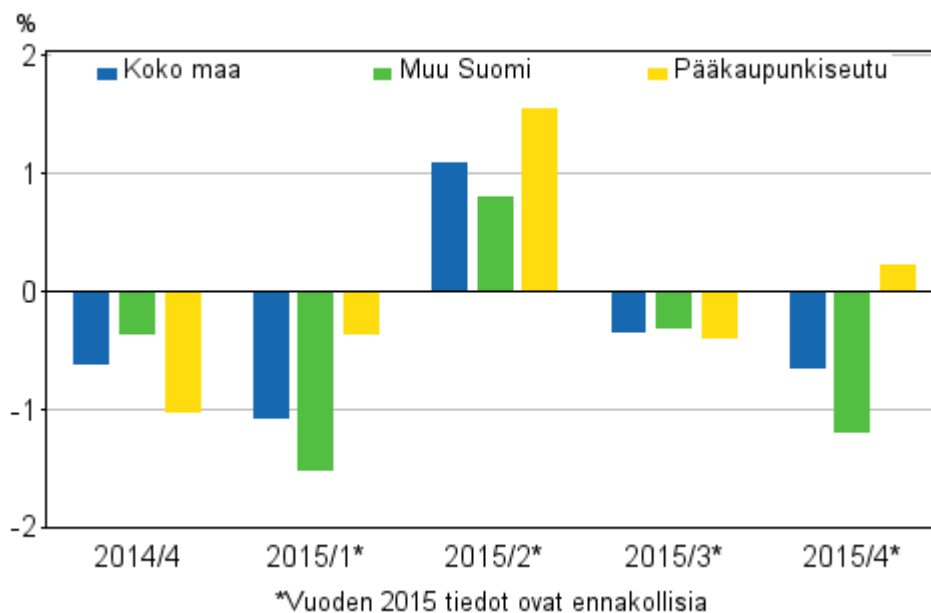
Uusien kerrostalojen hinnat nousivat 1,1 prosenttia koko maassa edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,9 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat pysyivät ennallaan. Vuoden 2014 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien kerrostalojen hinnat nousivat 1,3 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat pysyivät ennallaan, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat 2,2 prosenttia.

Vuoden 2015 neljännellä neljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 3 954 euroa, pääkaupunkiseudulla 5 255 euroa ja muualla Suomessa 3 386 euroa.

## 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hinnat laskivat loka-joulukuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitalojen hinnat laskivat koko maassa keskimäärin 0,6 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,2 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat laskivat 1,2 prosenttia. Vuoden 2014 vastaavaan ajankohtaan verrattuna vanhojen rivitalojen hinnat laskivat 1,0 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,0 prosenttia ja muualla maassa laskivat 2,2 prosenttia.

**Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset**



Vuoden 2015 neljännellä neljänneksellä vanhan rivitalon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 077 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 224 euroa ja muualla Suomessa 1 698 euroa.

Uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa 0,6 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,8 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat nousivat 0,2 prosenttia. Vuoden 2014 vastaavaan ajankohtaan nähden uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 3,2 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla nousivat 1,3 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat nousivat 3,9 prosenttia.

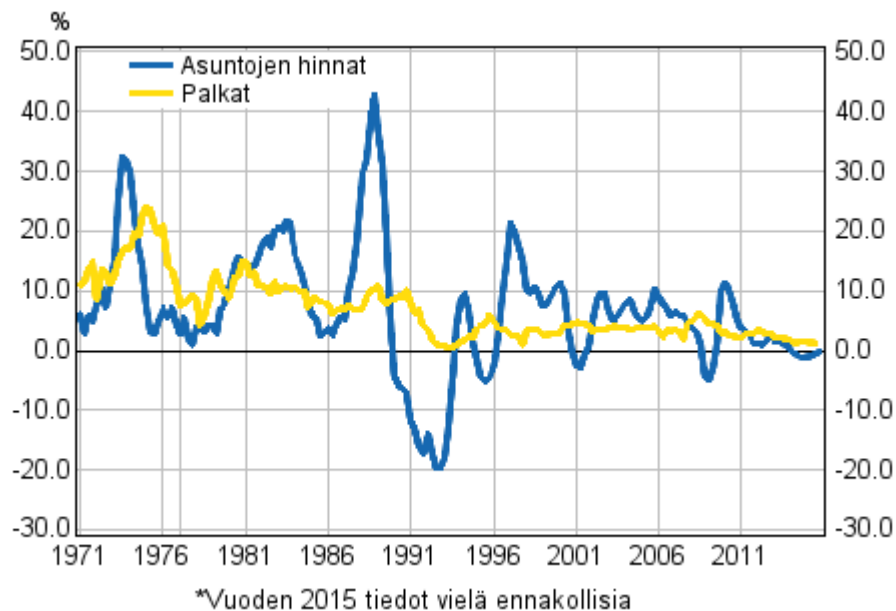
Uuden rivitalon keskimääräinen neliöhinta vuoden 2015 neljännellä neljänneksellä oli koko maassa 2 829 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 753 euroa ja muualla Suomessa 2 622 euroa.

### 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 jatkoivat taas nousuaan. Asuntojen hintojen nousu on kuitenkin selvästi hidastunut vuodesta 2011 lähtien ja vuonna 2014 asuntojen hinnat kääntyivät laskuun.

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 3,3 prosenttia. Asuntojen hintojen keskimääräinen vuosinousu on ollut noin 0,5 prosenttiyksiköä nopeampaa, mikä on heikentänyt palkkojen ostovoimakykyä asuntomarkkinoilla.

**Kuvio 3. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset 1971–2015, 4. neljännes**



# Liitetaulukot

**Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2015<sup>1)</sup>**

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 247	103,7	0,2	0,6	2 532
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 545	109,9	1,8	3,1	669
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 665	98,3	-1,3	-1,7	1 863
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 129	99,1	-1,4	-2,8	176
Etelä-Suomi	2 658	105,9	1,1	1,2	1 457
Länsi-Suomi	1 734	100,8	-2,1	-0,7	607
Itä-Suomi	1 400	93,2	-5,5	-3,3	245
Pohjois-Suomi	1 514	97,0	2,0	0,4	223
Helsinki	3 873	112,6	2,0	3,3	409
Espoo-Kauniainen	3 334	107,2	1,2	3,1	157
Vantaa	2 833	103,1	2,2	2,6	103
Tampere	2 302	105,7	-3,2	-1,3	143
Turku	1 900	105,5	2,6	1,6	144
Oulu	1 646	95,0	2,4	-2,7	99

1) Ennakkotieto

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

**Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2015<sup>1)</sup>**

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 399	106,3	1,0	1,8
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 746	113,0	3,3	4,0
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 647	98,8	-1,7	-0,8
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	1 966	98,9	-2,7	-1,8
Etelä-Suomi	2 815	108,9	2,2	2,5
Länsi-Suomi	1 740	100,7	-4,2	-0,7
Itä-Suomi	1 457	95,6	-3,6	-2,4
Pohjois-Suomi	1 553	98,1	5,7	5,5
Helsinki	4 104	114,7	2,9	4,0
Espoo-Kauniainen	3 386	112,3	5,0	5,7
Vantaa	2 615	103,3	3,3	1,6
Tampere	2 293	105,8	-4,9	-2,0
Turku	1 800	106,4	2,4	4,3
Oulu	1 654	96,4	5,3	1,9

1) Ennakkotieto

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

**Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2015<sup>1)</sup>**

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 056	100,2	-1,0	-1,1

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 181	104,1	-1,0	1,4
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 685	97,9	-0,9	-2,7
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 243	99,2	-0,7	-3,4
Etelä-Suomi	2 432	101,6	-0,5	-0,7
Länsi-Suomi	1 728	100,9	0,1	-0,6
Itä-Suomi	1 343	90,8	-7,5	-4,2
Pohjois-Suomi	1 482	96,2	-0,9	-3,5
Helsinki	3 104	105,2	-1,7	0,3
Espoo-Kauniainen	3 293	103,6	-1,4	1,3
Vantaa	3 101	103,3	1,1	3,6
Tampere	2 318	105,5	-0,1	-0,1
Turku	2 173	103,3	3,0	-4,3
Oulu	1 639	93,7	-0,2	-6,8

1) Ennakkotieto

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

#### Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, marraskuu 2015<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 229	103,5	-0,5	0,4	4 469
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 462	108,0	-1,2	1,5	1 267
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 677	99,7	0,1	-0,5	3 202
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 167	100,5	1,5	-0,5	304
Etelä-Suomi	2 609	104,8	-0,8	0,7	2 617
Länsi-Suomi	1 766	103,0	0,6	0,2	1 058
Itä-Suomi	1 503	98,7	1,4	-0,7	425
Pohjois-Suomi	1 458	95,2	-2,7	-0,8	369
Helsinki	3 846	110,4	-2,3	1,1	743
Espoo-Kauniainen	3 257	105,9	0,7	2,7	298
Vantaa	2 563	100,9	0,5	1,0	226
Tampere	2 359	109,1	2,2	3,9	285
Turku	1 927	102,8	-2,6	-0,3	253
Oulu	1 676	92,8	-4,6	-0,8	174

1) Päivitetty ennakkotieto

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



## Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, lokakuu 2015<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 258	104,1	0,7	-0,3	5 289
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 497	109,3	1,2	0,2	1 524
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 703	99,6	0,1	-0,8	3 765
Kehyskunnat	2 123	99,1	0,1	-2,1	392
Etelä-Suomi	2 641	105,6	0,9	-0,8	3 148
Länsi-Suomi	1 763	102,3	-0,6	1,2	1 205
Itä-Suomi	1 524	97,3	-0,1	1,0	458
Pohjois-Suomi	1 562	97,8	1,8	-0,4	478
Helsinki	3 928	113,0	2,3	1,2	914
Espoo-Kauniainen	3 172	105,2	-0,2	-0,8	335
Vantaa	2 627	100,4	-0,9	-2,1	275
Tampere	2 303	106,8	-2,2	1,7	344
Turku	2 037	105,6	1,7	3,0	275
Oulu	1 750	97,2	0,9	0,2	252

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

**Liitetaulukko 6. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2015<sup>1)</sup>**

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos % <sup>2)</sup>	Indeksin vuosimuutos %	Reaalihintaindeksi 2010=100 <sup>3)</sup>	Reaalihintaindeksin neljännesmuutos %	Reaalihintaindeksin vuosimuutos %
Koko maa	2 274	104,2	-0,2	0,2	95,6	-0,4	0,5
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 557	108,7	0,4	1,4	99,8	0,3	1,7
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 699	100,2	-0,8	-0,9	92,0	-1,0	-0,6
Uusimaa	3 295	107,4	0,2	1,1	98,6	0,0	1,3
Varsinais-Suomi	1 749	102,3	0,3	1,2	93,9	0,1	1,5
Satakunta	1 332	98,2	-2,8	-5,0	90,2	-2,9	-4,7
Kanta-Häme	1 734	101,8	0,7	-0,1	93,4	0,5	0,1
Pirkanmaa	2 047	105,0	-0,7	0,7	96,4	-0,8	1,0
Päijät-Häme	1 593	100,1	-0,6	-2,3	91,9	-0,8	-2,0
Kymenlaakso	1 266	89,9	-1,6	-0,8	82,6	-1,7	-0,5
Etelä-Karjala	1 505	98,5	0,5	-3,0	90,4	0,4	-2,8
Etelä-Savo	1 346	94,4	-0,4	-2,7	86,7	-0,6	-2,5
Pohjois-Savo	1 665	101,4	1,1	0,2	93,0	0,9	0,4
Pohjois-Karjala	1 542	103,8	5,1	0,8	95,2	4,9	1,1
Keski-Suomi	1 594	99,5	-2,1	-0,6	91,3	-2,2	-0,4
Etelä-Pohjanmaa	1 516	103,3	-2,7	-3,6	94,8	-2,8	-3,3
Pohjanmaa	1 690	109,5	0,7	1,0	100,5	0,5	1,2
Keski-Pohjanmaa	1 540	113,2	-4,5	-3,0	104,0	-4,6	-2,7
Pohjois-Pohjanmaa	1 608	96,7	-0,9	-0,9	88,7	-1,1	-0,6
Kainuu	1 181	91,6	-2,8	-3,0	84,1	-3,0	-2,7
Lappi	1 348	97,6	-0,7	-0,1	89,6	-0,8	0,1
Helsinki	4 003	112,1	0,4	2,0	102,9	0,2	2,3
Espoo-Kauniainen	3 253	104,4	0,5	0,5	95,8	0,3	0,7
Vantaa	2 615	101,9	0,5	0,4	93,5	0,3	0,7
Kehyskunnat <sup>4)</sup>	2 138	98,1	-1,6	-1,9	90,0	-1,8	-1,7
Porvoo	2 366	106,4	0,0	5,1	97,7	-0,1	5,3
Tampere	2 363	108,0	-1,5	1,2	99,1	-1,6	1,4
Turku	1 961	106,4	0,2	2,3	97,7	0,1	2,5
Pori	1 481	105,5	-0,6	-1,0	96,9	-0,8	-0,8
Rauma	1 415	93,6	-0,8	-4,0	85,9	-0,9	-3,8
Lappeenranta	1 755	100,3	-2,1	-4,1	92,1	-2,3	-3,8
Kotka	1 346	88,8	-2,8	-2,3	81,5	-3,0	-2,0
Kouvola	1 256	94,2	2,6	3,8	86,5	2,4	4,0
Lahti	1 759	102,0	-1,6	-3,1	93,6	-1,8	-2,9
Hämeenlinna	1 974	101,1	0,1	0,3	92,9	-0,1	0,5
Kuopio	1 960	102,8	-0,5	-0,3	94,4	-0,6	-0,0
Jyväskylä	1 869	102,8	-0,9	0,4	94,4	-1,1	0,6
Vaasa	1 864	111,7	1,9	0,6	102,5	1,7	0,9
Seinäjoki	1 816	108,1	-4,5	-2,6	99,2	-4,6	-2,4
Kokkola	1 640	114,3	-5,3	-2,8	104,9	-5,5	-2,6
Mikkeli	1 778	95,3	2,9	-3,5	87,5	2,7	-3,3
Joensuu	1 868	104,4	5,3	0,5	95,8	5,1	0,7
Oulu	1 745	96,2	-1,0	-0,8	88,3	-1,2	-0,5
Kajaani	1 301	94,0	-0,5	0,7	86,3	-0,7	0,9

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos % <sup>2)</sup>	Indeksin vuosimuutos %	Reaalihintaindeksi 2010=100 <sup>3)</sup>	Reaalihintaindeksin neljännesmuutos %	Reaalihintaindeksin vuosimuutos %
Rovaniemi	1 576	99,2	0,4	0,2	91,1	0,3	0,5

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 2015<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos %	Indeksin vuosimuutos %
Koko maa	3 259	116,2	-0,4	2,4
Pääkaupunkiseutu (PKS)	5 079	122,4	0,5	3,9
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 899	105,9	-2,1	-0,4
Helsinki <sup>2)</sup>	5 475	125,1	1,1	4,7
Helsinki 1	6 810	124,3	-1,0	4,0
Helsinki 2	5 501	126,0	0,7	5,4
Helsinki 3	4 770	129,3	5,8	4,6
Helsinki 4	3 950	120,7	4,3	3,5
Espoo-Kauniainen	3 838	112,9	-4,3	-2,4
Vantaa	3 401	107,5	-0,7	1,8
Tampere	2 792	112,3	-4,7	-0,5
Turku	2 566	117,8	-3,1	4,5
Lahti	2 156	113,2	2,6	-0,8
Kuopio	2 213	105,4	-6,0	-4,0
Jyväskylä	2 128	107,6	-8,2	-6,1
Oulu	2 230	107,2	-1,3	-0,5

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 2015<sup>1)</sup>**

	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos %	Indeksin vuosimuutos %
Alue				
Koko maa	2 362	108,1	-0,5	-0,2
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 851	114,1	-0,4	1,3
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 677	102,5	-0,6	-1,6
Helsinki <sup>2)</sup>	4 275	117,2	-0,7	1,7
Helsinki 1	6 111	116,7	-3,1	1,5
Helsinki 2	4 982	121,2	-0,3	3,1
Helsinki 3	3 817	122,4	5,0	4,1
Helsinki 4	2 787	108,4	-1,8	-1,8
Espoo-Kauniainen	3 321	108,3	0,5	-0,4
Vantaa	2 603	102,9	0,7	0,5
Tampere	2 430	109,9	-0,1	-0,5
Turku	1 934	107,4	-1,0	0,8
Lahti	1 721	107,6	3,8	-1,6
Kuopio	1 937	104,6	-1,5	-3,6
Jyväskylä	1 927	109,9	3,5	8,2
Oulu	1 796	101,7	-1,7	-0,9

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 9. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2015<sup>1)</sup>

	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos %	Indeksin vuosimuutos %
Alue				
Koko maa	2 394	106,8	0,5	1,7
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 537	109,8	1,1	1,5
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 699	103,1	-0,2	2,0
Helsinki <sup>2)</sup>	4 000	111,4	0,9	1,8
Helsinki 1	5 994	112,2	1,8	3,9
Helsinki 2	4 620	115,7	2,3	3,1
Helsinki 3	3 488	110,3	-0,8	2,2
Helsinki 4	2 407	103,4	-2,1	-3,6
Espoo-Kauniainen	3 050	108,9	1,5	1,5
Vantaa	2 210	101,0	1,7	-0,9
Tampere	2 317	110,9	-1,7	2,1
Turku	1 852	108,0	3,4	5,6
Lahti	1 710	102,1	-5,1	-4,4
Kuopio	2 015	106,9	1,9	2,0
Jyväskylä	1 755	100,3	-6,9	-3,3
Oulu	1 810	99,6	-2,7	1,7

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 10. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2015<sup>1)</sup>

	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos %	Indeksin vuosimuutos %
Alue				
Koko maa	2 077	99,2	-0,6	-1,0
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 224	102,0	0,2	1,0
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 698	97,4	-1,2	-2,2
Helsinki <sup>2)</sup>	3 320	103,0	0,6	1,9
Helsinki 1	.	.	.	.
Helsinki 2	.	.	.	.
Helsinki 3	3 488	104,9	5,9	5,6
Helsinki 4	2 944	101,7	-2,5	-0,4
Espoo-Kauniainen	3 331	101,3	0,2	0,2
Vantaa	2 874	101,9	-0,3	1,1
Tampere	2 317	103,2	-1,8	1,7
Turku	2 110	102,4	-2,5	-1,1
Lahti	1 853	94,7	-2,2	-3,1
Kuopio	1 902	97,9	-1,6	0,0
Jyväskylä	1 909	100,8	1,8	-0,3
Oulu	1 673	92,0	0,3	-2,1

1) Ennakkotieto

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

**Liitetaulukko 11. Uusien kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät, 4. neljännes 2015**

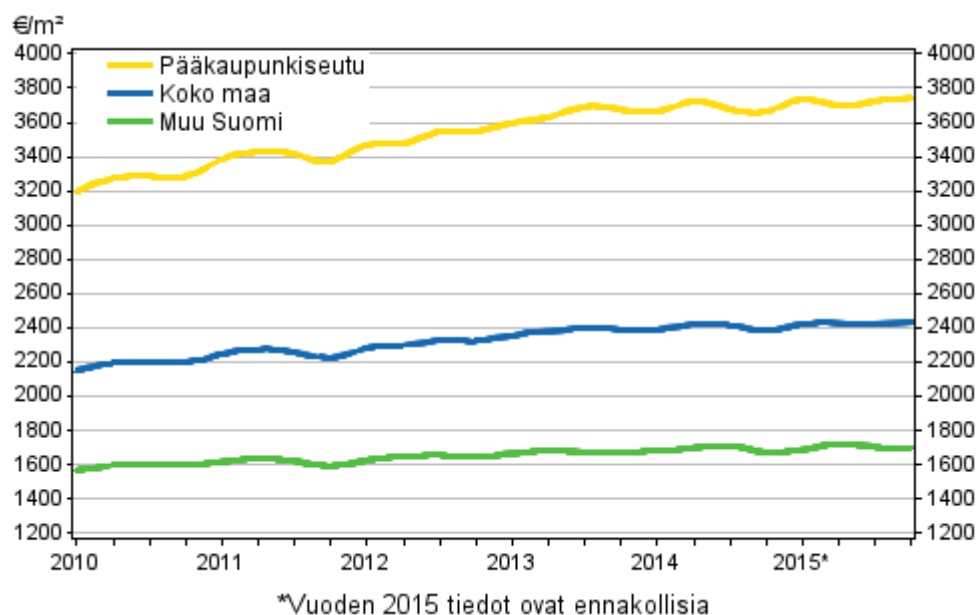
Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	3954	122,2	1,1	1,3	997
Pääkaupunkiseutu	5255	118,3	2,9	0,0	271
Muu Suomi (koko maa-PKS)	3386	124,9	0,0	2,2	726
Muu uusimaa	3678	113,9	1,8	-1,0	117
Etelä-Suomi	3342	126,6	1,3	7,3	88
Länsi-Suomi	3384	132,2	-1,7	-7,9	250
Itä-Suomi	3622	120,1	0,4	19,7	112
Pohjois-Suomi	3088	123,9	-0,1	4,2	159

**Liitetaulukko 12. Uusien rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät, 4. neljännes 2015**

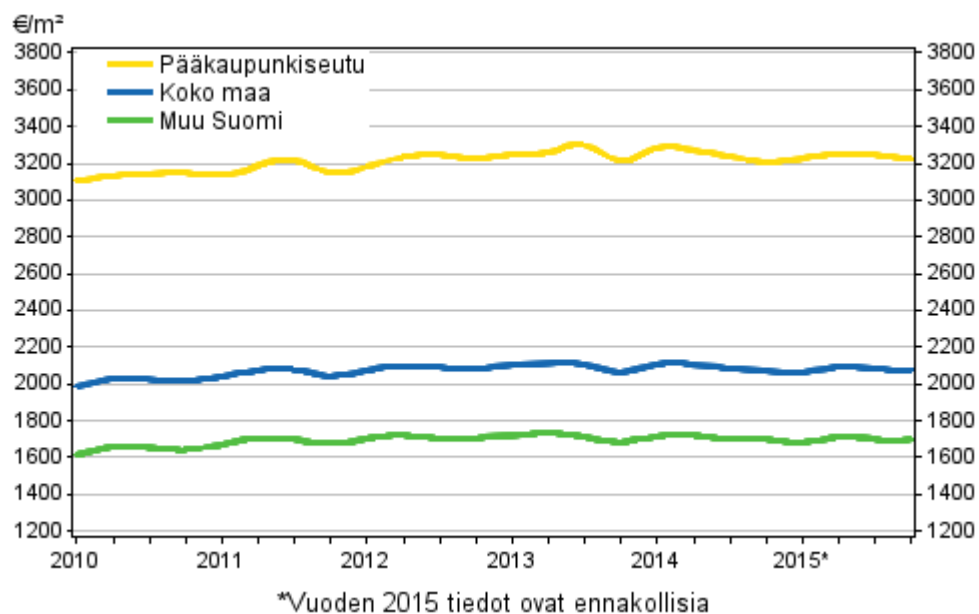
Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2829	113,4	0,6	3,2	324
Pääkaupunkiseutu	3753	110,0	1,8	1,3	64
Muu Suomi (koko maa-PKS)	2622	114,6	0,2	3,9	260
Muu uusimaa	2934	109,2	4,8	6,0	56
Etelä-Suomi	2702	125,2	2,4	10,7	22
Länsi-Suomi	2521	113,7	0,0	-0,9	126
Itä-Suomi	2602	109,3	-3,2	2,2	22
Pohjois-Suomi	2367	113,7	-7,3	3,3	34

# Liitekuviot

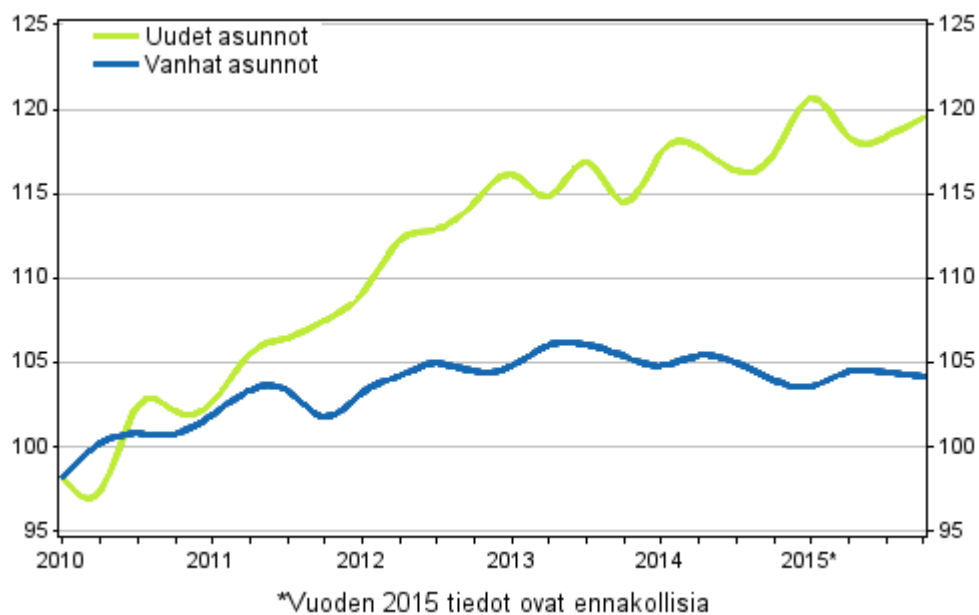
**Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat**



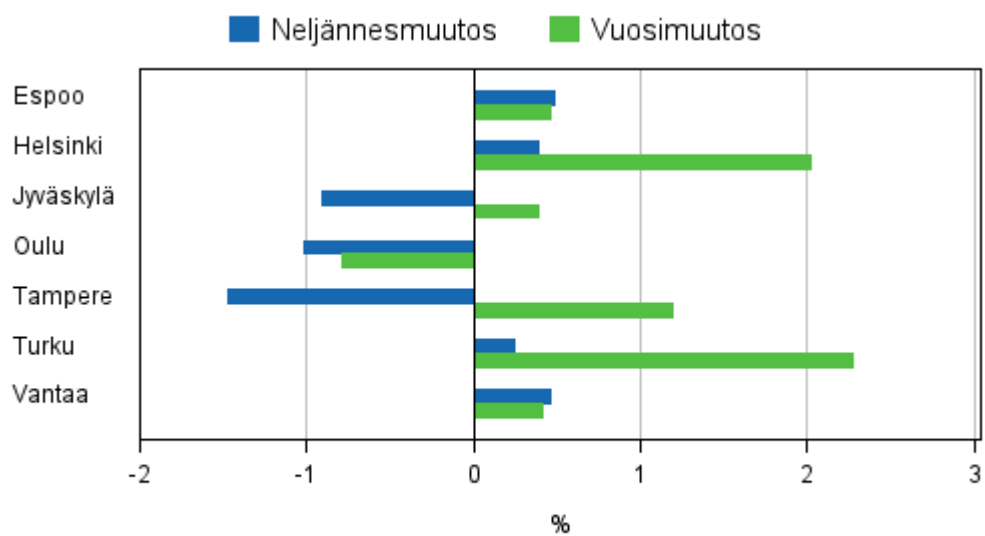
**Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat**



**Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2010=100**



**Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 4. neljännes 2015**

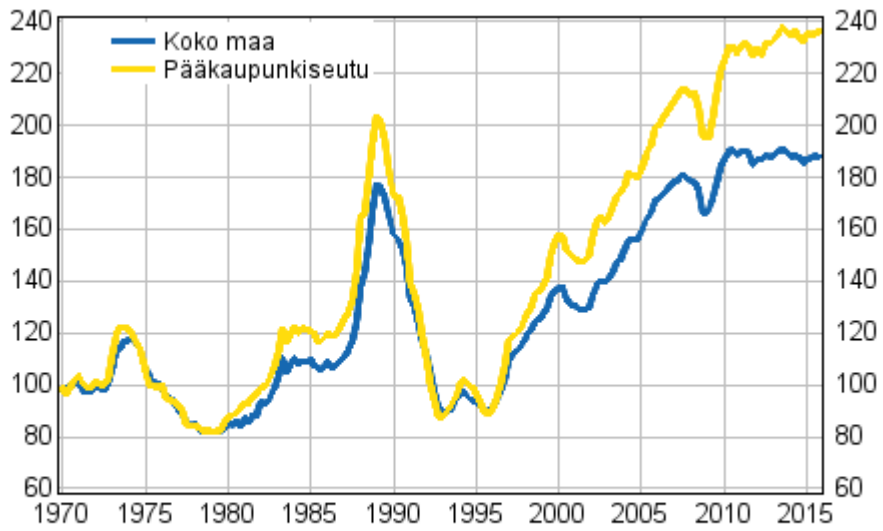


\*Vuoden 2015 tiedot ovat ennakkollisia

Kuviota korjattu 29.1.2016.



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



\*Vuoden 2015 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 28.01.2016	1. julkistus	
Koko Suomi	08/2015	-0,1	0,5	-0,6
	09/2015	-0,7	-0,5	-0,2
	10/2015	0,7	1,1	-0,4
	11/2015	-0,5	0,1	-0,6
Pääkaupunkiseutu	08/2015	1,5	1,8	-0,3
	09/2015	-0,8	-1,0	0,2
	10/2015	1,2	2,3	-1,1
	11/2015	-1,2	-0,9	-0,3
Muu Suomi	08/2015	-1,4	-0,8	-0,6
	09/2015	-0,5	-0,1	-0,4
	10/2015	0,1	0,0	0,1
	11/2015	0,1	1,1	-1,0

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 28.01.2016	1. julkistus	
Koko Suomi	08/2015	-0,8	-0,4	-0,4
	09/2015	-0,5	-0,3	-0,2
	10/2015	-0,3	-0,1	-0,2
	11/2015	0,4	1,1	-0,7
Pääkaupunkiseutu	08/2015	0,0	0,1	-0,1
	09/2015	0,6	0,5	0,1
	10/2015	0,2	0,7	-0,5
	11/2015	1,5	1,7	-0,2
Muu Suomi	08/2015	-1,6	-0,9	-0,7
	09/2015	-1,6	-1,0	-0,6
	10/2015	-0,8	-0,9	0,1
	11/2015	-0,5	0,5	-1,0

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 28.01.2016	1. julkistus	
Koko Suomi	4/2014	-1,0	-0,4	-0,6
	1/2015	-0,3	-0,2	-0,1
	2/2015	0,8	0,8	0,0
	3/2015	-0,1	0,0	-0,1

Alue ja tilastonekjännes		Neljännesmuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 28.01.2016	1. julkistus	
Pääkaupunkiseutu	4/2014	-0,8	-0,2	-0,6
	1/2015	0,4	0,6	-0,2
	2/2015	0,5	0,3	0,2
	3/2015	0,1	-0,1	0,2
Muu Suomi	4/2014	-1,1	-0,5	-0,6
	1/2015	-1,0	-1,0	0,0
	2/2015	1,2	1,2	0,0
	3/2015	-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 28.01.2016	1. julkistus	
Koko Suomi	4/2014	-1,3	-1,0	-0,3
	1/2015	-1,2	-1,1	-0,1
	2/2015	-0,9	-0,9	0,0
	3/2015	-0,5	-0,5	0,0
Pääkaupunkiseutu	4/2014	-0,9	-0,5	-0,4
	1/2015	-0,5	-0,3	-0,2
	2/2015	-0,8	-0,8	0,0
	3/2015	0,2	0,0	0,2
Muu Suomi	4/2014	-1,7	-1,5	-0,2
	1/2015	-1,8	-1,8	0,0
	2/2015	-1,0	-0,9	-0,1
	3/2015	-1,2	-0,8	-0,4

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 velkaosuus sisältyy hintaan. Julkaistava hintäkäsike 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 1970, 1983, 2000, 2005, 2010, ja uusiin asuntojen perusajankohdat ovat 2005 ja 2010.

*Reaalihintaindeksi:* Kertoo reaalisen hintojen muutoksen indeksin perusajankohtaan verrattuna. Reaalihintaindeksi saadaan jakamalla alueen nimellishintaindeksin pisteluku vastaavan ajankohdan ja vastaavan perusvuoden koko maan kuluttajahintaindeksin pisteluvulla.

*Jakaumatunnusluvut:*

Q1 (alakvartiili) = 25 % havainnoista jää alapuolelle.

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

Q3 (yläkvartiili) = 75 % havainnoista jää alapuolelle.

### **Luokitukset:**

*Vuosi- ja neljännesvuositalasto:*

*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 kauppohenkilöiden lukumäärästä johtuen uusien asuntojen tilastoinnissa käytetty aluejako on karkeampi kuin vanhojen asuntojen tilastoinnissa käytetty aluejako. Uusien asuntojen hintatilan 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 pois lukien pääkaupunkiseutu), muu Uusimaa (pois lukien pääkaupunkiseutu) sekä suuralueet Etelä-Suomi, Länsi-Suomi, Itä-Suomi ja Pohjois-Suomi.

*Kuukausitalasto:*

*Aluejako:* Alueuokat ovat: koko maa, pääkaupunkiseutu, muu Suomi (koko maa pois lukien 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 -tilasto kuvaa osakehuoneistojen velattomia neliöhintoja ja niiden muutoksia. Tilastossa julkaistaan sekä aineistosta suoraan keskiarvoina laskettuja velattomia neliöhintoja että hintojen muutosta kuvaavaa osakeasuntojen hintaindeksiä.

Hintaindeksi pyrkii toteutuneiden kauppahintojen perusteella vastaamaan mahdollisimman hyvin kysymykseen, paljonko enemmän tai vähemmän tyypillinen osakehuoneisto maksaa nyt kuin aikaisemmin. Koska eri ajankohtina myydään hyvin erilaisia asuntoja, pelkkä keskihintojen muutosten seuranta ei riitä. Esimerkiksi eri huoneistotyyppien osuus myydyistä asunnoista voi vaihdella neljänneksestä toiseen. Indeksien laskennassa käytetään ns. hedonista menetelmää, jossa aineiston luokittelun ja regressioanalyysin avulla pyritään erottamaan aito hintakehitys asuntojen ominaisuuksista johtuvista hinnanmuutoksista eri ajankohtina.

**Luokitus:** Koska sijainti, talotyyppi ja huonelukumäärä ovat tärkeimmät asunnon hintaan vaikuttavat tekijät, myytyjen asuntojen koostumusta vakioidaan luokittelemalla aineistoa ensin näiden suhteen. Alueuokitus on muodostettu siten, että se olisi sekä maantieteellisesti mielekäs että asuntojen hintatason kannalta mahdollisimman homogeeninen. Alueuokituksessa suurimmat kaupungit on jaettu useampiin osa-alueisiin ja pienempiä kuntia, joissa tehdään vain vähän osakehuoneistokauppoja, on puolestaan 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.

**Regressiomalli ja laatukorjaus:** Käytetty luokitus ei kuitenkaan yhdenmukaista aineistoa riittävästi, koska esimerkiksi luokan sisällä huoneistot eroavat toisistaan mm. tarkan sijainnin, pinta-alan tai

valmistumisvuoden suhteen. Vanhojen asuntojen hinta-aineistossa on tietoja asunnon valmistumisvuodesta, pinta-alasta ja sijainnista postinumerotasolla. Uusien asuntojen hinta-aineistossa on tietoja pinta-alasta ja asunnon sijainnista postinumerotasolla. Regressiomallin avulla aineiston koostumuksen muutoksia perus- ja vertailuajankohdan välillä laatukorjataan näitä tietoja hyödyntäen.

Esimerkki laatukorjauksesta: tilastointineljänneksellä tietyllä alueella myydyt asunnot ovat keskimäärin pinta-alaltaan suurempia kuin perusajankohdan asunnot. Laatukorjauksessa indeksiä korjataan ylöspäin, sillä muuten suuremmasta pinta-alasta johtuva alhaisempi neliöhinta tulkittaisiin väärin hintojen laskuna. Mikäli tilastointineljänneksellä myytyjen asuntojen pinta-aloissa ei ole eroa suhteessa perusajankohdan asuntoihin, ei laatukorjausta tarvitse tehdä.

Koko maan indeksipisteluku saadaan aggregoimalla indeksiluokkakohtaiset hinnan muutokset ja laatukorjaukset ns. log-Laspeyres indeksikaavalla. Vanhojen asuntojen painot ovat vuoden 2010 osakehuoneistokannan arvo-osuuksia. Uusien asuntojen painot ovat vuosina 2008 - 2012 ostettujen asuntojen keskimääräisiä kulutusmenopainoja. Uusien asuntojen painojen laskennassa käytetään perusvuotta ympäröivien viiden vuoden tietoja, koska ostettujen uusien asuntojen määrät ja koot vaihtelevat paljon vuosittain ja alueittain.

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)).

### 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 kauppojen lukumäärä. Jos kauppoja on tehty vähän, voi muutama poikkeava tapaus alueella vaikuttaa merkittävästi keskihintaan. Tästä syystä hintojen kehitystä kannattaa aina tarkastella myös pidemmältä aikaväliltä, eikä vain tietyltä ajankohdalta.

#### 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. Hintojen hyväksytyt vaihteluvälit eri alueille määritellään vuosittain.

[Hintatiedot tarkentuvat](http://tilastokeskus.fi/til/ashi/rev.html) (<http://tilastokeskus.fi/til/ashi/rev.html>) 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 tiettyä ajankohtana myydyistä asunnoissa ottamatta kantaa siihen, olivatko ne vanhempia, uudempia, isompia vai pienempiä kuin aikaisemmin myydyt.

## 4. Tietojen ajantasaisuus ja oikea-aikaisuus

### 4.1. Tilaston ilmestymistiheys ja mittausjakso

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

## 5. Tietojen saatavuus ja läpinäkyvyys/selkeys

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 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. Kiinteistöväälittäjien 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 vuositasolla aiempiin vuosiin verrattuna.

Vuoden 2015 alusta päivitettiin sekä vanhojen että uusien osakeasuntojen laskennassa käytettyjä laatukorjausmalleja ja indeksilaskennassa käytettäviä painoja. Vanhojen osakeasuntojen laskennan osalta

päivitettiin myös hintojen tarkistusmenettelyä. Vanhojen osakeasuntojen kuukausittaiset, sekä vanhojen ja uusien asuntojen neljännesvuosittaiset ja vuosittaiset indeksit on laskettu takautuvasti vuodesta 2010 eteenpäin nämä muutokset huomioon ottaen. Muutoksista johtuen takautuvasti lasketut indeksit voivat joiltain osin poiketa aiemmin julkaistuista indekseistä. Eroja syntyy eniten niillä alueilla, joilla havaintomäärät ovat vähäisiä. Koko maan tasolla erot ovat pieniä.

## 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

Martti Korhonen 029 551 3451

Outi Hautamäki 029 551 3472

Vastaava tilastojohtaja:  
Ville Vertanen

[asuminen.hinnat@tilastokeskus.fi](mailto:asuminen.hinnat@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. 029 551 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)