

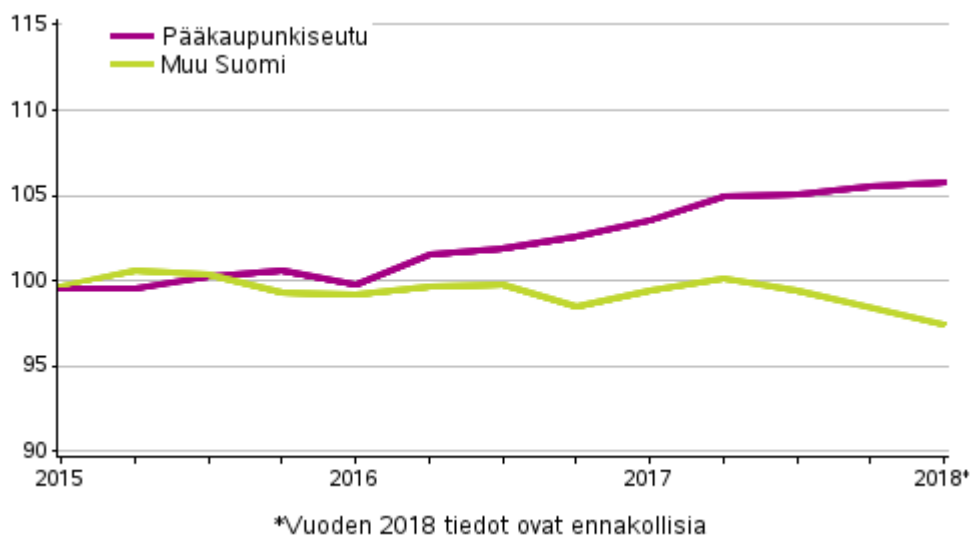
# Osakeasuntojen hinnat

2018, maaliskuu ja 1. vuosineljännes

## Osakeasuntojen hinnat laskivat ensimmäisellä vuosineljänneksellä

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vuoden 2018 ensimmäisellä vuosineljänneksellä vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat koko maassa 0,4 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,2 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 1,0 prosenttia. Vuoden 2017 vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat pysyivät ennallaan koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,1 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 1,9 prosenttia.

### Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys neljänneksittäin, indeksi 2015=100



Tammi-maaliskuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 045 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 593 euroa ja muualla maassa 1 584 euroa.

Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat laskivat 0,7 prosenttia koko maassa edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,2 prosenttia ja muualla maassa 0,9 prosenttia.

Vuoden 2017 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien osakeasuntojen hinnat koko maassa laskivat 4,0 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 6,7 prosenttia ja muualla Suomessa 2,4 prosenttia. Uusien osakeasuntojen keskineliöhinta oli koko maassa 3 641 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 691 euroa ja muualla maassa 3 270 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).

## Vuositalasto 2017

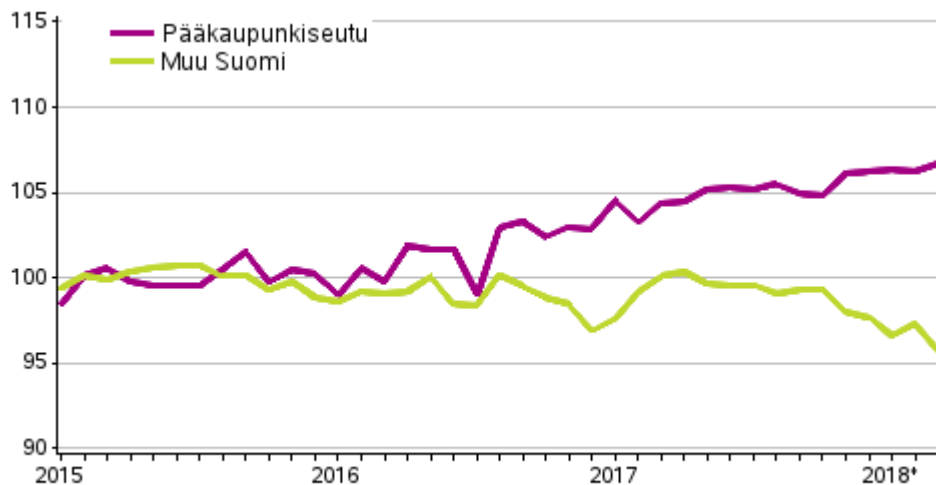
Vuonna 2017 tehtiin koko maassa runsaat 62 600 vanhojen asunto-osakehuoneistojen kauppaa. Edellisvuodesta kauppojen lukumäärä nousi 2,1 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla kauppojen lukumäärä nousi 4,2 prosenttia ja muualla maassa 0,5 prosenttia. Viime vuonna vanhojen asunto-osakehuoneistojen keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 2 044 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 540 euroa ja muualla Suomessa 1 605 euroa. Vuodesta 2016 vanhojen asunto-osakkeiden hinnat nousivat 1,6 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,3 prosenttia ja muualla Suomessa 0,1 prosenttia.

Viime vuonna vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasumma oli runsaat 10,0 miljardia euroa, mikä oli 0,2 miljardia euroa enemmän kuin vuonna 2016. Uudellamaalla tehtiin kauppoja yli kolmannes koko maan kaupoista ja niiden arvo oli yli puolet koko maan kauppasummasta.

## Osakeasuntojen hinnat laskivat maaliskuussa

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat laskivat koko maassa 0,6 prosenttia helmikuusta maaliskuuhun. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,4 prosenttia, kun taas muualla maassa ne laskivat 1,6 prosenttia. Vuoden 2017 maaliskuuhun verrattuna hinnat laskivat koko maassa 1,2 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,2 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 4,3 prosenttia.

### Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys kuukausittain, indeksi 2015=100



\*Vuoden 2018 tiedot ovat ennakkollisia

Vuoden 2018 maaliskuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 2 035 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 604 euroa ja muualla Suomessa 1 572 euroa.

Osakeasuntojen hintojen kuukausitilaston ilmestyessä siinä on mukana tuoreimman tilastokuukauden osalta noin 50 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. Asuntomarkkinat tilastojen valossa.....	6
Asuntotuotanto.....	6
Asuntokaupan vilkkaus.....	7
Asuntojen hintakehitys.....	7
Vuokramarkkinat.....	9
2. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset.....	11

## Taulukot

### Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2018.....	12
Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2018.....	12
Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2018.....	13
Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2018.....	13
Liitetaulukko 5. Vanhojen kerrostaloyksidiöiden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2018.....	14
Liitetaulukko 6. Vanhojen kerrostalokaksidiöiden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2018.....	14
Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostalokolmiöiden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2018.....	15
Liitetaulukko 8. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2018.....	15
Liitetaulukko 9. Uusien kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja tilastossa mukana olevien kauppojen lukumäärät, 1. neljännes 2018.....	16
Liitetaulukko 10. Uusien rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja tilastossa mukana olevien kauppojen lukumäärät, 1. neljännes 2018.....	16
Liitetaulukko 11. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (miljoonaa euroa) ja kauppojen lukumäärät 2015-2017.....	16
Liitetaulukko 12. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (miljoonaa euroa) ja kauppojen lukumäärät suuralueittain 2015-2017.....	17
Liitetaulukko 13. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (miljoonaa euroa) ja kauppojen lukumäärät maakunnittain 2015-2017.....	18

## Kuviot

Kuvio 1. Aloitettujen asuntojen liukuva vuosisumma.....	6
Kuvio 2. Aloitettujen kerrostaloasuntojen kappalemäärät yliopistokaupungeissa, pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa.....	7
Kuvio 3. Vanhojen osakehuoneistojen hintakehitys 2015=100 pääkaupunkiseudulla, Tampereella, Turussa, Kouvolassa ja Kotkassa.....	8
Kuvio 4. Vanhojen omakotitalojen hintakehitys 2010=100, nimellishintaindeksin vuosikeskiarvot.....	8
Kuvio 5. Vapaarahoitteisten yksidiöiden uusien vuokrasopimusten vuosittainen kehitys, vuosimuutos, %.....	9
Kuvio 6. Vapaarahoitteisten asuntojen keskimääräiset kokonaisvuokrat (euroa) kaupunkien keskusta-alueilla vuonna 2017.....	10
Kuvio 7. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset 1971–2018, 1. neljännes.....	11

Tietojen tarkentuminen.....	20
-----------------------------	----

Laatuseloste: Osakeasuntojen hinnat.....22

# 1. Asuntomarkkinat tilastojen valossa

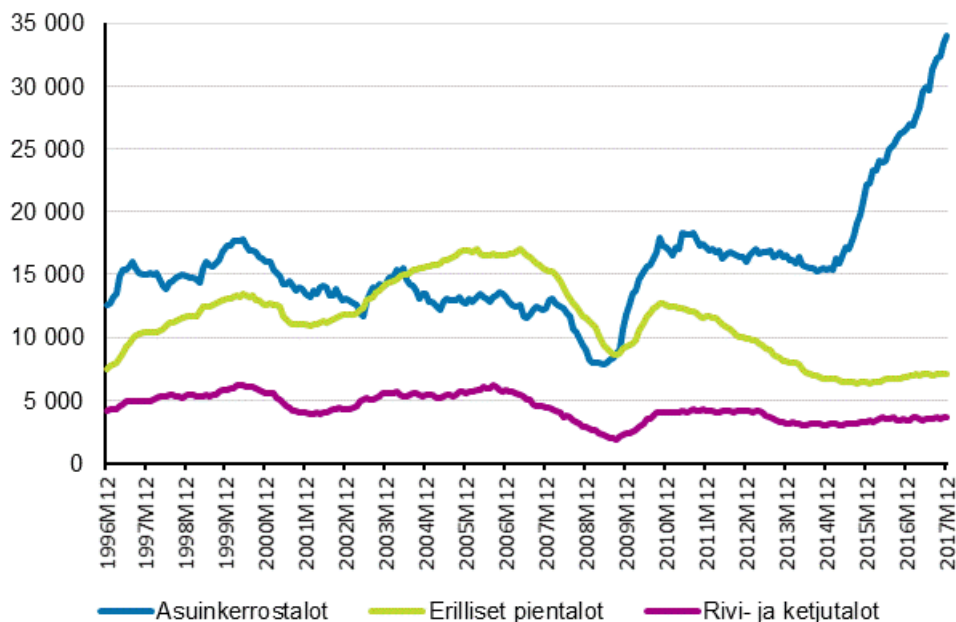
**Katsausta korjattu 21.5.2018.** Korjattu luku on merkitty punaisella.

Vanhojen osakeasuntojen kauppa vilkastui viime vuonna edellisvuosiin verrattuna. Asuntokaupassa jakautuneisuus kasvukeskusten nousevan ja muun Suomen laskevan hintakehityksen välillä on voimistunut edelleen. Myös omakotitalojen osalta hinnat ovat nousseet pääkaupunkiseudulla ja laskeneet muualla maassa. Vuokramarkkinoilla uusissa vuokrasopimuksissa nousu on ollut edellisvuosia hitaampaa niin kasvukeskuksissa kuin muualla Suomessa. Kerrostaloasuntojen tuotannossa vuodesta 2015 alkanut rakentamisen kiihtyminen on jatkunut edelleen, erityisesti kasvukeskuksissa.

## Asuntotuotanto

Asuinrakentaminen on kiihtynyt voimakkaasti erityisesti vuosien 2014 ja 2015 taitteessa ja kiihtyminen kohdistui lähes kokonaan kerrostalorakentamiseen (kuvio 1). Sen sijaan sekä omakotitalorakentaminen että rivitalorakentaminen ovat edelleen finanssikriisiä edeltävien tasojen alapuolella.

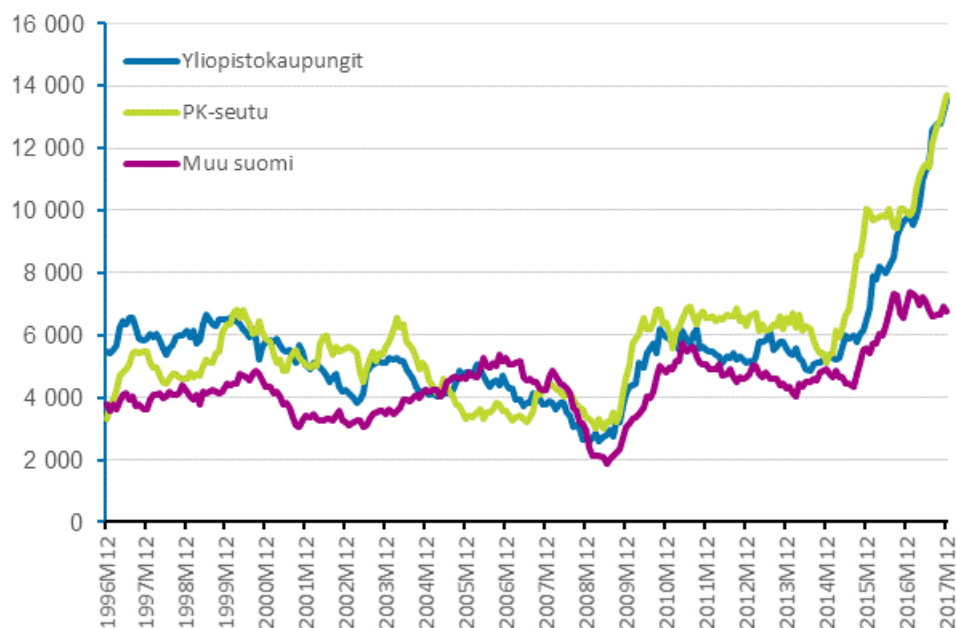
**Kuvio 1. Aloitettujen asuntojen liukuva vuosisumma**



Kiihtyvä kerrostalorakentaminen on keskittynyt pääkaupunkiseudulle ja muihin Suomen yliopistokaupunkeihin<sup>1)</sup> (kuvio 2). Aloitetuista kerrostaloasunnoista noin 80 prosenttia sijaitsee joko pääkaupunkiseudulla tai yliopistokaupungissa. Muun Suomen kerrostalotuotanto on niin ikään kasvanut, mutta kasvuvauhti on jäänyt selvästi sekä pääkaupunkiseudusta että yliopistokaupungeista.

1) Yliopistokaupungeiksi tässä luokitellaan Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä, Kuopio, Vaasa, Rovaniemi, Joensuu ja Lappeenranta

**Kuvio 2. Aloitettujen kerrostaloasuntojen kappalemäärät yliopistokaupungeissa, pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa**



## Asuntokaupan vilkkaus

Vanhojen osakeasuntojen kauppa kävi viime vuonna paria viime vuotta paremmin ja vanhoja osakeasuntoja myytiin runsaat 62 600 kappaletta. Kaupankäynti vilkastui noin kaksi prosenttia edellisvuodesta. Vanhojen osakeasuntojen kauppamäärissä ollaan kuitenkin edelleen selvästi kaukana vuosikymmenen vaihteen kauppamääristä (71 653 kauppaa vuonna 2010). Myytyjen uusien osakeasuntojen lukumäärästä ei ole tällä hetkellä saatavilla tilastotietoa.

Viime vuonna vanhoja omakotitaloja myytiin 13 072, mikä on noin kolme prosenttia enemmän kuin edellisenä vuonna.

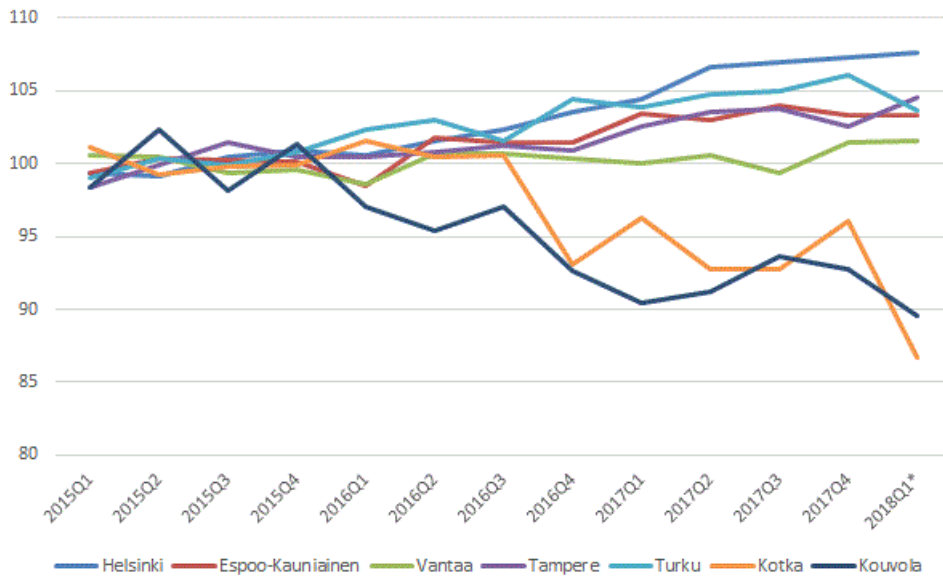
## Asuntojen hintakehitys

Asuntokaupan kaksijakoisuus pääkaupunkiseudun sekä kasvukeskusten ja muun Suomen välillä on voimistunut (kuvio 3). Vuoteen 2015 verrattuna pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat nousseet (Helsinki 6%<sup>2)</sup>, Espoo 3 %, Tampere 3%, Turku 5%), kun taas muualla Suomessa hinnat ovat pysyneet ennallaan tai laskeneet (Kouvola -8 %, Kotka -5,5 %)

Pääkaupunkiseudun sisällä on paljon vaihtelua hintojen nousutahdissa. Hinnat ovat nousseet vuoteen 2015 verrattuna eniten Helsinki 1-alueella (9 %), Helsinki 2-alueella (7 %) ja Espoo-Kauniainen 1-alueella (6 %). Hinnat ovat hieman laskeneet Vantaa 2-alueella (-0,9 %). Vantaa 1-alueella ja Espoon muilla alueella hinnat ovat nousseet muutaman prosentin. Helsinki 3- ja 4-alueilla hinnat ovat nousseet 3-5 prosenttia. Tilastossa käytettävä pääkaupunkiseudun aluejako on nähtävissä [täältä](#).

2) Tarkastelussa vuoden 2017 keskimääräinen indeksipisteluku ko. alueella.

**Kuvio 3. Vanhojen osakehuoneistojen hintakehitys 2015=100 pääkaupunkiseudulla, Tampereella, Turussa, Kouvolassa ja Kotkassa.**

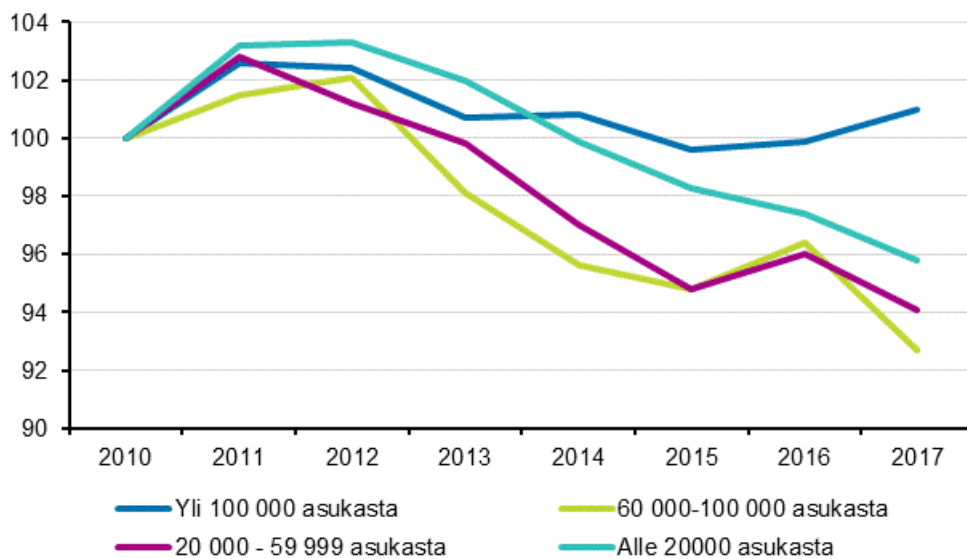


\*ennakkotieto

Vanhojen omakotitalojen hintakehityksessä näkyy myös polarisoitumista. Vuoteen 2010 verrattuna hinnat ovat pysyneet nousseet pääkaupunkiseudulla noin 3 prosenttia, muualla Suomessa vanhojen omakotitalojen hinnat ovat laskeneet vuoteen 2010 verrattuna noin 4 prosenttia (Kuvio 4).

Kuluvalla vuosikymmenellä vanhojen omakotitalojen hinnat ovat pysyneet samoina yli 100 000 asukkaan kaupungeissa, kun taas laskua on eniten 20 000 – 100 000 asukkaan kaupungeissa.

**Kuvio 4. Vanhojen omakotitalojen hintakehitys 2010=100, nimellishintaindeksin vuosikeskiarvot**



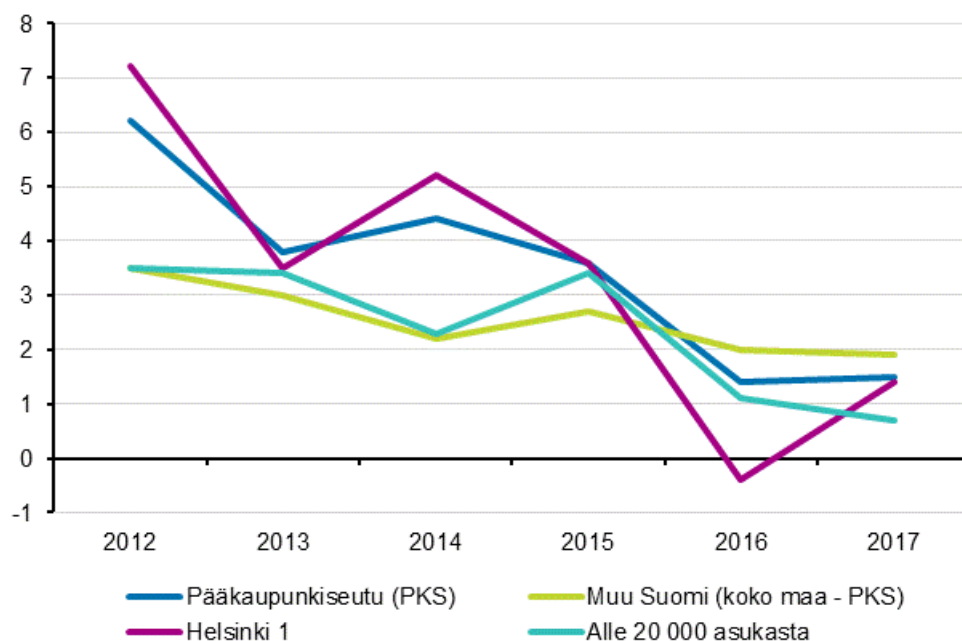


## Vuokramarkkinat

Vuokra-asuntomarkkinoilla on nähtävissä nousuvauhdin hidastumista vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien osalta. Vuonna 2017 vapaarahoitteiset vuokrat nousivat keskimäärin 1,7 prosenttia vuodessa, pääkaupunkiseudulla hieman vähemmän kuin muualla maassa.

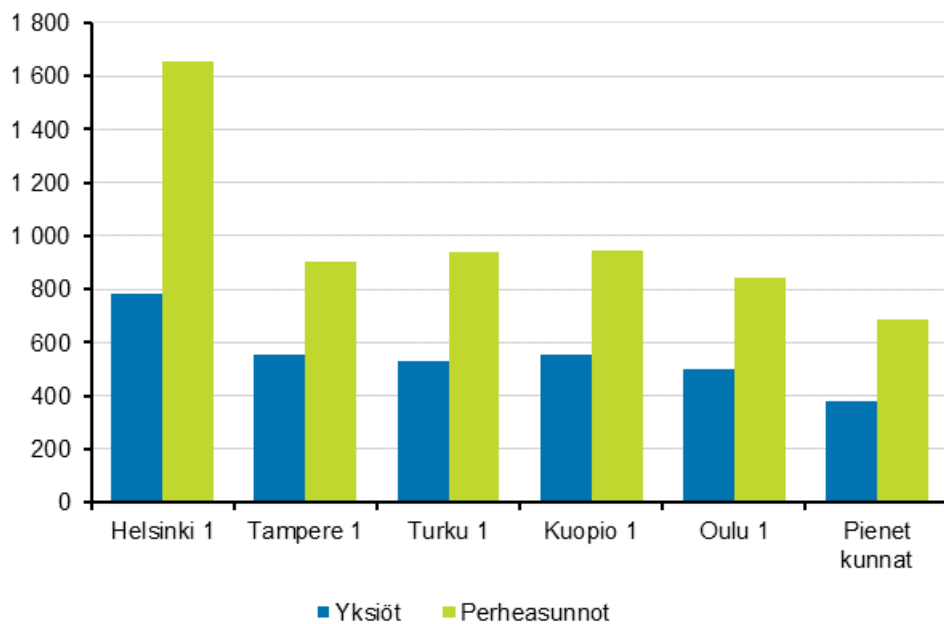
Uusien, viimeisten 12 kuukauden aikana solmittujen vuokrayksöiden vuokrasopimusten vuosimuutokset ovat viime vuosina pienentyneet (Kuvio 5). Vuonna 2016 Helsingin 1 alueella vuosimuutos oli ensimmäistä kertaa useaan vuoteen negatiivinen. Kuitenkin näyttää siltä, että tämä pitkään jatkunut trendi olisi ainakin väliaikaisesti taittumassa ja vuonna 2017 vuosimuutokset asettuivat 1,5-2 prosentin tuntumaan. Pienissä, alle 20 000 asukkaan, kunnissa vuosimuutos pieneni edelleen viime vuonna.

**Kuvio 5. Vapaarahoitteisten yksöiden uusien vuokrasopimusten vuosittainen kehitys, vuosimuutos, %**



Erot vapaarahoitteisten asuntojen kokonaisvuokrissa ovat suuret maan eri osissa (Kuvio 6). Kun perheasunnon (kolmiot tai suuremmat) vuokra Helsingin keskusta-alueella oli hieman yli 1600 euroa vuonna 2017, sai vastaavan asunnon keskimäärin noin 750 euron kuukausivuokralla pienissä, alle 20 000 asukkaan kunnissa.

**Kuvio 6. Vaparaahoitteisten asuntojen keskimääräiset kokonaisvuokrat (euroa) kaupunkien keskusta-alueilla vuonna 2017**



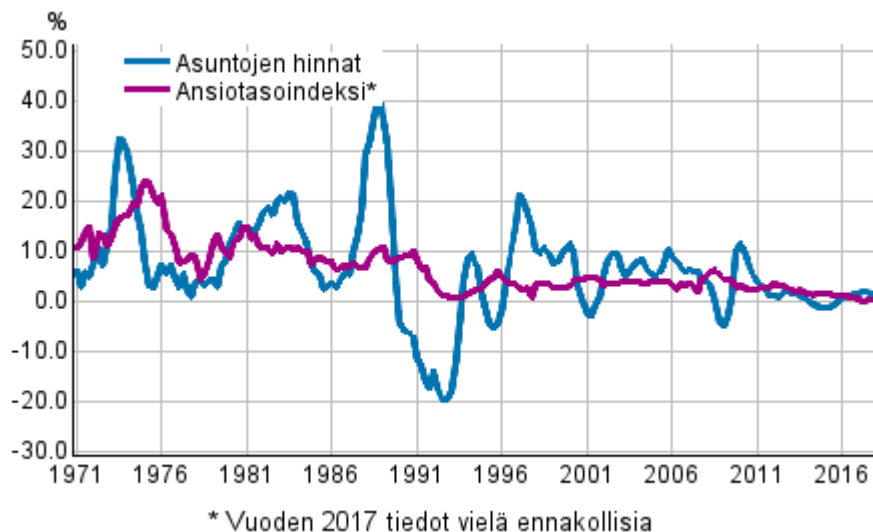
Lähteet: Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat, Asuntojen vuokrat, Rakennus- ja asuntotuotanto

## 2. 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 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 3,2 prosenttia. Asuntojen hintojen keskimääräinen vuosinousu on ollut noin 0,5 prosenttiyksikköä nopeampaa, mikä on heikentänyt palkkojen ostovoimakykyä asuntomarkkinoilla.

**Kuvio 7. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset 1971–2018, 1. neljännes**



# Liitetaulukot

**Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2018<sup>1)</sup>**

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2015=100	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 035	100,9	-0,6	-1,2
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 604	106,7	0,4	2,2
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 572	95,7	-1,6	-4,3
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 215	98,0	0,7	-5,9
Etelä-Suomi	2 434	103,5	0,0	0,2
Länsi-Suomi	1 694	96,2	-2,6	-3,9
Itä-Suomi	1 353	88,6	-2,4	-7,0
Pohjois-Suomi	1 386	97,0	-0,2	-4,4
Helsinki	4 066	107,5	-1,1	1,5
Espoo-Kauniainen	3 442	105,9	4,0	2,6
Vantaa	2 659	104,1	0,8	4,4
Tampere	2 386	102,3	-1,3	-0,7
Turku	1 660	100,4	-8,3	-4,4
Oulu	1 538	101,9	0,8	-2,6

1) Ennakkotieto

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

**Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2018<sup>1)</sup>**

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2015=100	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 133	103,3	-0,7	-0,4
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 816	108,4	-0,2	2,4
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 541	97,2	-1,4	-3,9
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 089	101,1	2,4	-3,2
Etelä-Suomi	2 504	105,5	-0,3	0,6
Länsi-Suomi	1 735	99,4	-1,7	-1,6
Itä-Suomi	1 454	92,0	-1,5	-3,8
Pohjois-Suomi	1 363	93,8	-4,9	-8,6
Helsinki	4 390	109,2	-0,3	2,1
Espoo-Kauniainen	3 281	108,6	0,8	4,5
Vantaa	2 452	103,1	-0,9	2,5
Tampere	2 440	104,4	-2,5	1,2
Turku	1 493	98,2	-9,4	-7,3
Oulu	1 516	96,1	-6,7	-8,3

1) Ennakkotieto

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

### Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2018<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2015=100	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	1 926	97,6	-0,4	-2,4
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 278	103,1	1,6	1,6
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 605	94,3	-1,8	-4,8
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 302	96,3	-0,3	-7,3
Etelä-Suomi	2 343	100,3	0,4	-0,5
Länsi-Suomi	1 652	92,8	-3,6	-6,3
Itä-Suomi	1 261	85,0	-3,3	-10,3
Pohjois-Suomi	1 403	99,4	3,6	-0,8
Helsinki	3 194	100,8	-4,4	-1,0
Espoo-Kauniainen	3 560	104,0	6,2	1,4
Vantaa	2 915	105,2	2,5	6,4
Tampere	2 292	98,6	1,1	-4,0
Turku <sup>3)</sup>	.	.	.	.
Oulu	1 558	107,7	8,5	3,2

1) Ennakkotieto

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

3) . = kauppvoja alle 20 kpl

### Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2018<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 045	101,4	-0,4	0,0
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 593	105,8	0,2	2,1
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 584	97,5	-1,0	-1,9
Helsinki <sup>2)</sup>	4 104	107,6	0,3	3,1
Helsinki 1	6 665	109,1	-2,8	4,0
Helsinki 2	5 299	111,0	3,1	5,3
Helsinki 3	3 584	104,5	-0,6	0,6
Helsinki 4	2 809	103,7	-0,1	1,1
Espoo-Kauniainen	3 350	103,3	0,0	-0,1
Vantaa	2 646	101,5	0,1	1,6
Tampere	2 395	104,5	1,9	1,9
Turku	1 883	103,6	-2,4	-0,3
Lahti	1 638	95,0	-1,1	-4,6
Kuopio	1 828	94,9	-2,5	-2,9
Jyväskylä	1 817	96,9	-0,2	-0,6
Oulu	1 718	101,4	0,7	0,8

1) Ennakkotieto

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

### Liitetaulukko 5. Vanhojen kerrostaloyksien velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2018<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 876	108,3	0,2	2,3
Pääkaupunkiseutu (PKS)	5 385	111,0	0,2	3,7
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 804	103,1	0,1	-0,2
Helsinki <sup>2)</sup>	5 998	113,0	0,2	4,7
Helsinki 1	7 950	115,7	0,3	9,2
Helsinki 2	6 267	114,0	1,7	2,9
Helsinki 3	4 787	107,3	-1,8	3,6
Helsinki 4	3 860	105,1	-6,1	2,8
Espoo-Kauniainen	4 100	100,5	0,7	-5,5
Vantaa	3 191	100,6	0,0	1,5
Tampere	3 147	110,6	3,7	6,8
Turku	2 896	112,4	-1,8	2,4
Lahti	2 020	104,1	4,3	-0,4
Kuopio	2 368	100,0	-3,4	1,9
Jyväskylä	2 615	105,6	10,8	0,2
Oulu	2 373	112,8	-2,7	6,8

1) Ennakkotieto

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

### Liitetaulukko 6. Vanhojen kerrostalokaksien velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2018<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 095	104,1	0,4	2,0
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 995	108,8	1,3	4,2
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 558	99,3	-0,5	-0,4
Helsinki <sup>2)</sup>	4 497	110,8	1,8	4,9
Helsinki 1	6 814	110,2	-1,0	3,7
Helsinki 2	5 589	114,5	4,5	7,1
Helsinki 3	4 014	109,6	0,3	2,6
Helsinki 4	2 952	105,1	0,6	3,4
Espoo-Kauniainen	3 564	105,3	-0,9	1,5
Vantaa	2 746	100,0	0,4	2,2
Tampere	2 503	107,3	3,4	4,5
Turku	1 944	108,3	-3,1	5,0
Lahti	1 672	98,7	2,9	0,3
Kuopio	1 908	96,0	-1,9	-2,9
Jyväskylä	1 915	101,6	0,0	-0,3
Oulu	1 870	103,6	-1,2	3,8

1) Ennakkotieto

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

## Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2018<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 137	102,9	-1,0	0,0
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 598	106,8	-0,5	2,3
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 549	98,2	-1,7	-2,9
Helsinki <sup>2)</sup>	4 145	107,8	-0,9	2,7
Helsinki 1	6 463	107,8	-4,0	3,5
Helsinki 2	5 156	111,5	2,3	5,1
Helsinki 3	3 491	105,4	-4,6	-2,6
Helsinki 4	2 482	102,4	0,3	0,8
Espoo-Kauniainen	3 207	106,7	1,5	2,6
Vantaa	2 233	99,0	-1,4	-1,3
Tampere	2 326	105,8	2,5	2,3
Turku	1 676	100,7	-5,7	-4,9
Lahti	1 555	93,0	-3,5	-5,1
Kuopio	1 742	93,3	0,0	-3,8
Jyväskylä	1 751	96,7	-2,8	-1,4
Oulu	1 755	101,4	-0,7	-0,9

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 rivitalojen velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2018<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	1 924	98,2	-0,4	-1,1
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 263	101,8	0,4	0,3
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 606	96,1	-0,9	-2,0
Helsinki <sup>2)</sup>	3 380	101,2	1,4	1,0
Helsinki 1 <sup>3)</sup>	.	.	.	.
Helsinki 2	.	.	.	.
Helsinki 3	3 484	102,4	1,7	1,9
Helsinki 4	3 107	104,1	-0,5	-0,5
Espoo-Kauniainen	3 367	101,4	-0,5	-1,4
Vantaa	2 907	103,6	0,9	3,0
Tampere	2 337	100,3	-0,0	-1,1
Turku	2 122	102,8	3,0	1,6
Lahti	1 722	93,9	-1,6	-9,2
Kuopio	1 847	95,8	-5,2	-2,0
Jyväskylä	1 791	94,4	1,0	-0,2
Oulu	1 639	100,2	2,4	0,6

1) Ennakkotieto

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

3) . = kauppoja alle 20 kpl

**Liitetaulukko 9. Uusien kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja tilastossa mukana olevien kauppojen lukumäärät, 1. neljännes 2018**

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Kauppojen lukumäärä tilastossa
Koko maa	3 975	122,6	-1,1	-5,6	919
Pääkaupunkiseutu	4 893	117,2	-0,5	-8,5	311
Muu Suomi (koko maa-PKS)	3 575	126,4	-1,5	-3,7	608
Muu uusimaa	3 559	114,7	0,1	-3,7	88
Etelä-Suomi	3 843	139,8	0,7	13,8	88
Länsi-Suomi	3 701	134,6	-2,2	-9,5	261
Itä-Suomi	3 349	102,6	-5,2	-13,0	62
Pohjois-Suomi	3 316	130,4	-0,5	-2,1	109

**Liitetaulukko 10. Uusien rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja tilastossa mukana olevien kauppojen lukumäärät, 1. neljännes 2018**

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Kauppojen lukumäärä tilastossa
Koko maa	3 037	115,6	0,2	0,1	371
Pääkaupunkiseutu	4 087	115,6	0,5	0,3	77
Muu Suomi (koko maa-PKS)	2 801	115,6	0,1	0,0	294
Muu uusimaa	3 199	112,7	2,3	4,5	51
Etelä-Suomi	2 916	115,0	-1,7	-8,6	49
Länsi-Suomi	2 657	117,0	-1,2	-1,7	118
Itä-Suomi	2 615	106,9	-8,4	-1,8	30
Pohjois-Suomi	2 630	126,8	11,9	15,6	46

**Liitetaulukko 11. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (miljoonaa euroa) ja kauppojen lukumäärät 2015-2017**

		Kauppasumma	Kauppojen lukumäärä	Keskipinta-ala
Alue	Vuosi			
Koko maa	2015	9530	61954	63.3
	2016	9803	61344	63.9
	2017	10045	62654	64.4
Muu Suomi (koko maa - PKS)	2015	4985	43732	62.9
	2016	5269	43820	63.4
	2017	5138	44018	63.5
Pääkaupunkiseutu (PKS)	2015	4545	18222	64.1
	2016	4534	17524	65.3
	2017	4907	18273	66.5



**Liitetaulukko 12. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (miljoonaa euroa) ja kauppojen lukumäärät suuralueittain 2015-2017**

		Kauppasumma	Kauppojen lukumäärä	Keskipinta-ala
Suuralue	Vuosi			
Etelä-Suomi	2015	6700	36508	63.8
	2016	6959	35664	64.8
	2017	7188	36832	65.5
Länsi-Suomi	2015	1748	14598	63.1
	2016	1746	14763	63.4
	2017	1746	14412	63.3
Itä-Suomi	2015	541	5672	60.2
	2016	536	5494	60.4
	2017	539	5660	60.8
Pohjois-Suomi	2015	540	5160	63.4
	2016	561	5422	63.2
	2017	572	5386	63.4

**Liitetaulukko 13. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (miljoonaa euroa) ja kauppojen lukumäärät maakunnittain 2015-2017**

		Kauppasumma	Kauppojen lukumäärä	Keskipinta-ala
Maakunta	Vuosi			
Uusimaa	2015	5312	23553	64.7
	2016	5530	22692	66.0
	2017	5699	23533	66.8
Varsinais-Suomi	2015	687	5682	63.8
	2016	742	5985	64.4
	2017	810	6272	65.1
Satakunta	2015	185	2104	61.0
	2016	179	2165	62.1
	2017	185	2136	62.8
Kanta-Häme	2015	200	2075	60.4
	2016	191	1798	62.5
	2017	195	1873	62.6
Pirkanmaan	2015	940	6601	64.7
	2016	954	6619	65.1
	2017	968	6718	64.5
Päijät-Häme	2015	261	2437	62.3
	2016	256	2378	62.4
	2017	252	2332	62.7
Kymenlaakso	2015	130	1660	60.7
	2016	128	1656	60.4
	2017	126	1714	60.4
Etelä-Karjala	2015	109	1101	60.2
	2016	116	1235	59.0
	2017	105	1109	58.8
Etelä-Savo	2015	109	1276	58.7
	2016	102	1194	58.4
	2017	104	1271	58.8
Pohjois-Savo	2015	265	2449	61.9
	2016	264	2426	62.1
	2017	269	2458	62.9
Pohjois-Karjala	2015	124	1329	58.6
	2016	126	1251	59.1
	2017	120	1280	58.8
Keski-Suomi	2015	308	3201	60.2
	2016	323	3257	60.8
	2017	310	2981	60.7
Etelä-Pohjanmaa	2015	148	1265	62.8
	2016	127	1178	63.4
	2017	118	1144	62.7
Pohjanmaa	2015	167	1427	65.9
	2016	155	1368	64.5
	2017	166	1435	64.2
Keski-Pohjanmaa	2015	47	409	65.8
	2016	41	375	65.3
	2017	39	344	67.0

		Kauppasumma	Kauppojen lukumäärä	Keskipinta-ala
Pohjois-Pohjanmaa	2015	383	3369	64.6
	2016	400	3573	64.2
	2017	410	3642	64.4
Kainuu	2015	44	618	60.0
	2016	45	627	60.2
	2017	47	652	60.3
Lappi	2015	110	1382	59.7
	2016	125	1567	59.7
	2017	123	1397	60.1

# 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 2.5.2018	1. julkistus	
Koko Suomi	11/2017	-0,1	-1,0	0,9
	12/2017	-0,1	0,3	-0,4
	01/2018	-0,5	-1,9	1,4
	02/2018	0,3	0,6	-0,3
Pääkaupunkiseutu	11/2017	1,2	-0,3	1,5
	12/2017	0,1	-0,3	0,4
	01/2018	0,1	-2,0	2,1
	02/2018	-0,1	0,7	-0,8
Muu Suomi	11/2017	-1,4	-1,6	0,2
	12/2017	-0,3	0,9	-1,2
	01/2018	-1,1	-1,7	0,6
	02/2018	0,7	0,5	0,2

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 2.5.2018	1. julkistus	
Koko Suomi	11/2017	1,2	0,1	1,1
	12/2017	2,0	1,9	0,1
	01/2018	0,3	0,0	0,3
	02/2018	0,4	0,9	-0,5
Pääkaupunkiseutu	11/2017	3,0	2,3	0,7
	12/2017	3,2	2,2	1,0
	01/2018	1,7	0,5	1,2
	02/2018	2,9	2,9	0,0
Muu Suomi	11/2017	-0,5	-1,8	1,3
	12/2017	0,8	1,6	-0,8
	01/2018	-1,0	-0,5	-0,5
	02/2018	-1,9	-0,9	-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 2.5.2018	1. julkistus	
Koko Suomi	1/2017	0,9	-0,3	1,2
	2/2017	1,1	1,5	-0,4
	3/2017	-0,3	0,1	-0,4
	4/2017	-0,3	0,0	-0,3
Pääkaupunkiseutu	1/2017	1,0	-0,1	1,1
	2/2017	1,3	1,9	-0,6
	3/2017	0,2	0,3	-0,1
	4/2017	0,4	0,4	0,0
Muu Suomi	1/2017	0,9	-0,5	0,4
	2/2017	0,8	1,2	-0,4
	3/2017	-0,7	-0,1	-0,6
	4/2017	-1,0	-0,5	-0,5

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 2.5.2018	1. julkistus	
Koko Suomi	1/2017	1,8	0,4	1,4
	2/2017	1,9	1,2	0,7
	3/2017	1,4	1,0	0,4
	4/2017	1,4	1,5	-0,1
Pääkaupunkiseutu	1/2017	3,8	2,5	1,3
	2/2017	3,4	2,7	0,7
	3/2017	3,2	2,6	0,6
	4/2017	2,9	2,8	0,1
Muu Suomi	1/2017	0,2	-1,4	1,6
	2/2017	0,5	-0,1	0,6
	3/2017	-0,3	-0,4	0,1
	4/2017	0,0	0,4	-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 tarkasteluajankohdalta 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 Verohallinnon varainsiirtoverolaskelmia varten keräämät hintatiedot. Lisäksi tilastossa käytetään Verohallinnon kiinteistötietokantaa 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 hintakäsite on neliöhinta (euroa/m<sup>2</sup>). Tilastossa julkaistavat neliöhinnat ovat painotettuja neliöhintojen geometrisia keskiarvoja (€/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. Vanhojen osakeasuntojen indeksien perusajankohdat ovat 1970, 1983, 2000, 2005, 2010 ja 2015 ja uusien asuntojen perusajankohdat ovat 2005 ja 2010.

*Reaalihintaindeksi:* Kertoo reaalisien 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 2015 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 Verohallinnon 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. Kauppojen lukumäärä kuvaa tilastossa olevien kauppojen määrää — ei uusien asuntojen kokonaiskauppamäärää.

Vanhojen ja uusien osakeasuntojen hintaindekseissä sekä julkaistavissa neliöhinnoissa ovat mukana sekä omalla että vuokratontilla sijaitsevat asunnot. Vanhojen osakehuoneistojen hintaindeksit ja neliöhinnat eivät sisällä HITAS-asuntoja.

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. Tämä on huomioitava sekä postinumerotason, että karkeamman tason keskihintatietoja tarkasteltaessa.

#### 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 tietyinä 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 Verohallinnossa.

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 internetsivuilta 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 julkaisemat vanhojen osakeasuntojen tiedot perustuvat Verohallinnon 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.

Vuoden 2016 alusta uudistettiin vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumäärien laskentaa. Uudistuksessa parannettiin kauppatietojen ja eri rekisteriaineistojen yhteiskäyttöä, minkä johdosta kauppa-aineistosta pystytään jatkossa entistä paremmin erottelemaan vanhojen osakeasuntojen kaupat uudiskohteiden kaupoista. Menetelmä uudistus vaikuttaa myös vuosittain julkaistaviin vanhojen osakeasuntojen kauppasummatietoihin sekä neljänneksittäin julkaistaviin postinumeroittaisiin neliöhintoihin. Näiden osalta käytetään jatkossa uudistetun menetelmän mukaista aineistoa. Uudistetulla menetelmällä on tuotettu vertailukelpoiset aikasarjat kaikista julkaistavista tiedoista.

Vuoden 2018 alusta päivitettiin vanhojen osakeasuntojen laskennassa käytettyjä laatukorjausmalleja ja indeksilaskennassa käytettyjä painoja. Tämän yhteydessä päivitettiin hintojen ja pinta-alojen tarkistusmenettelyjä. Indeksilaskentaan tulevien havaintojen tarkistusmenettely yhdenmukaistettiin vuonna 2016 uudistetun kauppojen lukumäärälaskennan kanssa. Tilastossa siirryttiin käyttämään perusvuotta 2015=100.

## 7. Selkeys ja eheys/yhtenäisyys

Tilastokeskus julkaisee osakeasuntojen hintatilaston lisäksi tietoa omakotitalojen ja omakotitalotonttien hintakehityksestä kiinteistöjen Kiinteistöjen hinnat -neljännesvuositilastoaneljännesvuositilastossa. Osakeasuntojen ja omakotitalojen hinnat sisältyvät Eurostatille toimitettaviin omistusasumisen hintaindekseihin (Euroopan Unionin Komission asetus N:o 93/2013). Omistusasumisen hintaindeksit julkaistaan Eurostatin internetsivuilla <http://ec.europa.eu/eurostat/web/housing-price-statistics>.

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 029 551 3558

Elina Vuorio 029 551 3385

Vastaava tilastojohtaja:

Mari Ylä-Jarkko

[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)