

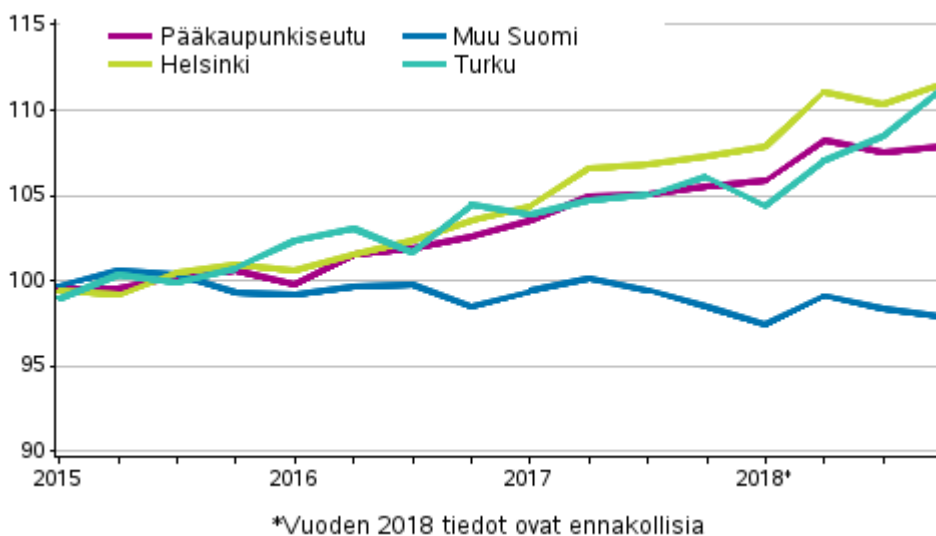
Osakeasuntojen hinnat

2018, joulukuu ja 4. vuosineljännes

Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat vuoden 2018 viimeisellä vuosineljänneksellä Turussa

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat vuoden 2018 neljännellä vuosineljänneksellä pääkaupunkiseudulla 0,3 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Muualla Suomessa ne laskivat 0,4 prosenttia.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys neljänneksittäin, indeksi 2015=100



Vuoden 2017 vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 2,2 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 0,6 prosenttia.

Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat Turussa edelliseen neljännekseen verrattuna 2,5 prosenttia. Vuoden 2017 vastaavaan neljännekseen verrattuna hinnat nousivat lähes 5 prosenttia. Ennakkotietojen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat Turussa ovat nousseet vuoteen 2015 verrattuna yhtä paljon kuin Helsingissä. Helsingin hintanousu on viimeisten neljännesten aikana tasoittunut.

Ennakkotiedot Turun viimeisen neljänneksen hintamuutoksesta perustuvat 720 kauppaan. Ennakkotiedot sisältävät keskimäärin kaksi kolmasosaa lopullisista vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista.

Tilastokeskuksen tiedossa on tammi-joulukuussa 58 124 vanhojen osakehuoneistojen kauppaa koko maassa, mikä on noin 1 600 kauppaa vähemmän kuin viime vuonna vastaavaan aikaan. Pääkaupunkiseudulla kauppoja on tiedossa nyt noin 500 kauppaa vähemmän kuin viime vuonna vastaavaan aikaan. Vanhojen osakeasuntojen hintojen osalta vuoden 2018 lopulliset tiedot julkaistaan 3.5.2019.

Vanhojen osakeasuntojen hinnat, 2018 4. neljännes¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin vuosimuutos, %	Indeksin neljännesmuutos, %
Koko maa	2 063	102,7	0,8	-0,1
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 674	107,8	2,2	0,3
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 589	97,9	-0,6	-0,4
Helsinki	4 245	111,6	4,0	1,1
Espoo-Kauniainen	3 411	102,9	-0,4	-0,5
Vantaa	2 627	99,9	-1,5	-1,9
Tampere	2 438	107,2	4,6	0,6
Turku	2 089	111,2	4,9	2,5
Jyväskylä	1 857	96,7	-0,4	-1,5
Oulu	1 747	100,4	-0,3	-0,6

1) Vuoden 2018 tiedot ennakkollisia

Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat koko viime vuonna eniten Helsingissä ja Tampereella

Ennakkotietojen mukaan koko vuonna 2018 vanhojen kerros- ja rivitalojen hinnat nousivat 0,6 prosenttia edellisestä vuodesta. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,5 prosenttia, kun taas muualla maassa ne laskivat 1,2 prosenttia.

Ennakkotietojen mukaan hinnat nousivat koko viime vuoden aikana verrattuna vuoteen 2017 eniten Helsingissä ja Tampereella. Suurten kaupunkien osa-alueista hinnat nousivat eniten Tampereen, Helsingin ja Turun kalleimmilla alueella. Viime vuonna hinnat laskivat vuoteen 2017 verrattuna eniten Kokkolassa, Mikkelissä ja Vaasassa

Vanhojen osakeasuntojen hinnat, koko vuosi 2018* ennakkotiedot

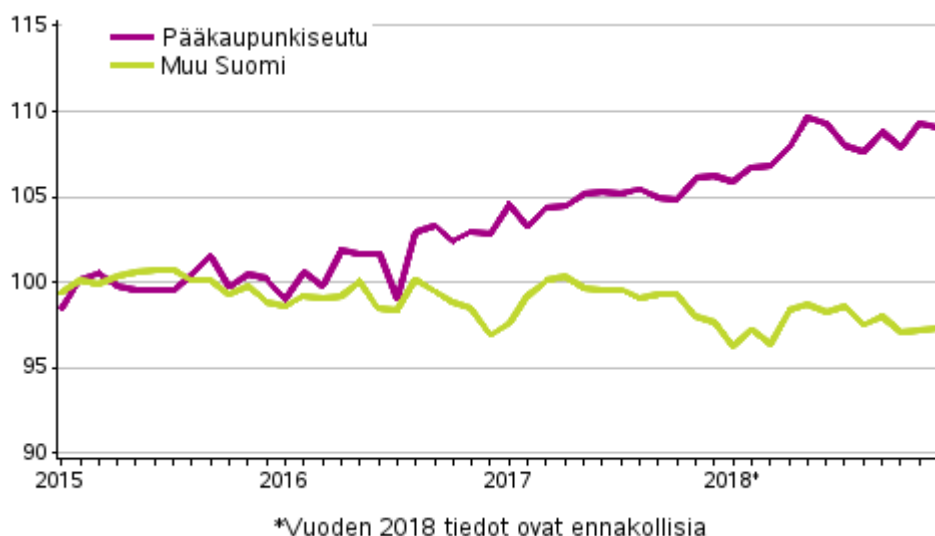
Alue	Indeksi 2015=100	Indeksin vuosimuutos 2017/2018, %	Tiedossa oleva kauppojen lukumäärä
Koko maa	102,6	0,6	58 124
Pääkaupunkiseutu (PKS)	107,4	2,5	16 878
Muu Suomi (koko maa - PKS)	98,2	-1,2	40 884
Helsinki	110,2	3,7	10 324
Helsinki 1	114,6	4,9	1 748
Helsinki 2	112,5	5,0	4 037
Turku	107,8	2,7	3 455
Turku 1	112,6	4,4	1 421
Tampere	106,8	3,6	3 796
Tampere 1	112,5	6,6	1 429
Vaasa	93,4	-4,9	821
Mikkeli	93,7	-5,9	598
Kokkola	90,7	-7,5	271

Uusien kerros- ja rivitalojen hinnat nousivat koko maassa 0,7 prosenttia vuonna 2018. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,6 prosenttia ja muualla maassa 0,8 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Koko maassa uuden asunnon keskimääräinen neliöhinta oli 3 746 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 917 euroa ja muualla maassa 3 333 euroa.

Hinnat pysyivät vakaina joulukuussa

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat laskivat marraskuusta joulukuuhun pääkaupunkiseudulla 0,2 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne nousivat 0,2 prosenttia. Koko maassa hinnat pysyivät ennallaan. Vuoden 2017 joulukuuhun verrattuna hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 2,7 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 0,3 prosenttia. Koko maassa hinnat nousivat 1,2 prosenttia.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys kuukausittain, indeksi 2015=100



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. Tuoreimman kuukauden kauppamäärää ei ole suositeltavaa käyttää kuvaamaan kaupankäynnin aktiivisuutta.

Vanhojen osakeasuntojen tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta osakeasuntojen hintatilastosta, joka perustuu Verohallinnon aineistoon. Uusien osakeasuntojen tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistönvälittäjien kauppahintatietoihin. Osakeasuntojen hintatiedot ovat saatavissa tarkemmin eri alueilta osoitteesta tilastokeskus.fi/til/ashi/tau.html.

Sisällys

1. Kerrostaloasuntojen hinnat nousivat loka-joulukuussa	6
2. Rivitaloasuntojen hinnat laskivat loka-joulukuussa	7
3. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset.....	8

Taulukot

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2018.....	9
Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2018.....	9
Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2018.....	10
Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen tiedossa oleva kauppohen lukumäärä alkuvuonna.....	10
Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2018.....	11
Liitetaulukko 6. Vanhojen kerrostaloyksien velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2018.....	11
Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostalokaksien velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2018.....	12
Liitetaulukko 8. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2018.....	12
Liitetaulukko 9. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2018.....	13
Liitetaulukko 10. Uusien kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja kauppohen lukumäärät, 4. neljännes 2018.....	13
Liitetaulukko 11. Uusien rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja tilastossa mukana olevien kauppohen lukumäärät, 4. neljännes 2018.....	13

Kuviot

Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset.....	6
Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset	7
Kuvio 3. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset 1971–2018, 4. neljännes.....	8

Liitekuviot

Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat.....	14
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat.....	14
Liitekuvio 3. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys pääkaupunkiseudulla, indeksi 2015=100.....	15
Liitekuvio 4. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys Tampereella, Turussa, Oulussa ja Kajaanissa, indeksi 2015=100.....	15
Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostaloasuntojen reaalihintaindeksi, indeksi 1970=100.....	16

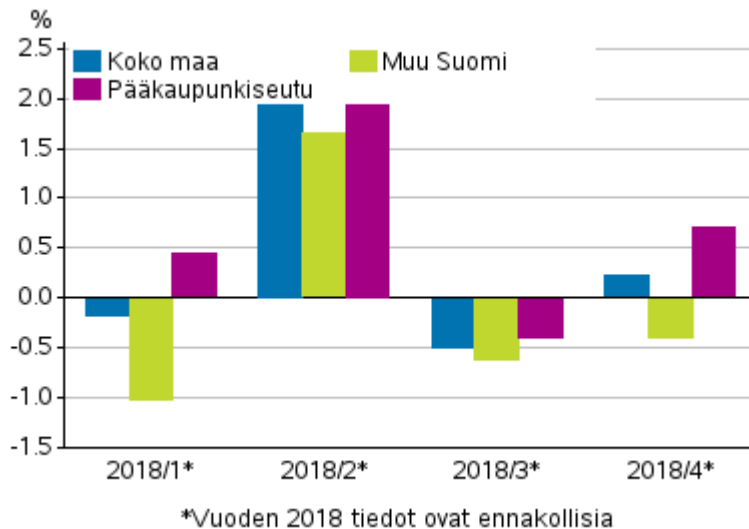
Tietojen tarkentuminen.....	17
-----------------------------	----

Laatuseloste: Osakeasuntojen hinnat.....	19
--	----

1. Kerrostaloasuntojen hinnat nousivat loka-joulukuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat 0,2 prosenttia koko maassa edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,7 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 0,4 prosenttia. Vuoden 2017 vastaavaan neljännekseen nähden hinnat nousivat koko maassa 1,5 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,0 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 0,4 prosenttia.

Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset



Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat Porissa 9,1 prosenttia, Järvenpäässä 7,3 prosenttia ja Kotkassa 6,7 prosenttia. Hinnat laskivat Hämeenlinnassa 7,9 prosenttia, Kouvolassa 5,9 prosenttia ja Jyväskylässä 4,6 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Vuoden 2017 vastaavaan neljännekseen verrattuna hinnat nousivat Tampereella 5,5 prosenttia, Riihimäellä 5,1 prosenttia ja Porissa 5,0 prosenttia. Hinnat laskivat Kokkolassa 18,8 prosenttia, Mikkelissä 12,5 prosenttia ja Hämeenlinnassa 7,9 prosenttia.

Huoneistotyypeittäin tarkasteltuna yksiöiden hinnat pysyivät pääkaupunkiseudulla ennallaan ja muualla Suomessa ne laskivat 1,7 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Kaksioiden hinnat saman ajanjakson aikana pääkaupunkiseudulla nousivat 1,4 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 0,8 prosenttia. Kolme huonetta ja suurempien asuntojen hinnat nousivat 0,4 prosenttia pääkaupunkiseudulla ja ne pysyivät ennallaan muualla Suomessa.

Vuoden 2018 neljännellä neljänneksellä vanhan kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 218 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 904 euroa ja muualla Suomessa 1 614 euroa.

Uusien kerrostaloasuntojen hinnat nousivat 2,9 prosenttia koko maassa edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,5 prosenttia ja muualla Suomessa 2,5 prosenttia. Vuoden 2017 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien kerrostalojen hinnat nousivat 6,8 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 10,6 prosenttia ja muualla Suomessa 4,3 prosenttia.

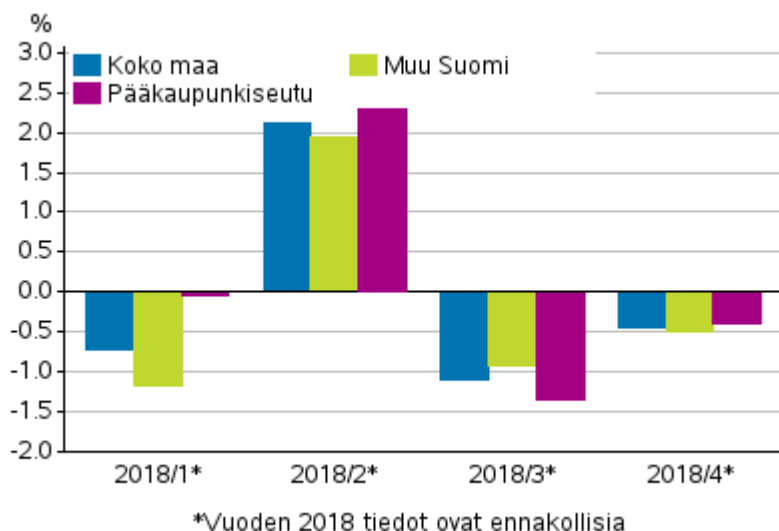
Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostalojen hinnat nousivat 1,5 prosenttia koko maassa vuonna 2018 edellisvuoteen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,3 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 0,8 prosenttia. Eniten hinnat nousivat Tampereella 4,8 prosenttia, Helsingissä 4,2 prosenttia ja Turussa 2,1 prosenttia. Hinnat laskivat eniten Kokkolassa 9,4 prosenttia, Hyvinkäällä 5,9 prosenttia ja Lappeenrannassa 5,4 prosenttia. Vanha kerrostaloneliö maksoi pääkaupunkiseudulla 3 875 euroa ja muualla Suomessa 1 599 euroa.

Uusien kerrostaloasuntojen neliöhinta vuonna 2018 oli pääkaupunkiseudulla 5 179 euroa ja muualla maassa 3 664 euroa. Edellisvuodesta uusien kerrostalojen hinnat nousivat koko maassa 0,9 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat pysyivät suunnilleen ennallaan ja muualla maassa hinnat nousivat 1,4 prosenttia.

2. Rivitaloasuntojen hinnat laskivat loka-joulukuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitaloasuntojen hinnat laskivat koko maassa keskimäärin 0,5 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,4 prosenttia ja muualla maassa 0,5 prosenttia. Vuoden 2017 vastaavaan ajankohtaan verrattuna vanhojen rivitaloasuntojen hinnat laskivat koko maassa 0,2 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,6 prosenttia, kun taas muualla maassa hinnat laskivat 0,7 prosenttia.

Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset



Vanhojen rivitaloasuntojen hinnat nousivat Kotkassa 12,4 prosenttia, Hyvinkäällä 9,1 prosenttia ja Mikkelissä 7,7 prosenttia. Hinnat laskivat Keravalla 8,2 prosenttia, Lahdessa 7,3 prosenttia ja Kuopiossa 4,3 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Vuoden 2017 vastaavaan neljännekseen verrattuna hinnat nousivat Turussa 7,6 prosenttia, Joensuussa 6,3 prosenttia ja Porvoossa 6,2 prosenttia. Hinnat laskivat Kuopiossa 7,4 prosenttia, Kouvolassa 4,8 prosenttia ja Porissa 3,4 prosenttia.

Vuoden 2018 viimeisellä neljänneksellä vanhan rivitalon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 1 895 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 321 euroa ja muualla Suomessa 1 564 euroa.

Uusien rivitaloasuntojen hinnat laskivat koko maassa 0,3 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,1 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 0,8 prosenttia. Vuoden 2017 vastaavaan ajankohtaan nähden uusien rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 1,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,4 prosenttia ja muualla Suomessa 0,7 prosenttia.

Uuden rivitaloasunnon keskimääräinen neliöhinta vuoden 2018 neljännellä neljänneksellä oli koko maassa 3 065 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 045 euroa ja muualla Suomessa 2 845 euroa.

Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitalojen hinnat laskivat 0,7 prosenttia koko maassa vuonna 2018 edellisvuoteen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,7 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 1,6 prosenttia. Eniten hinnat nousivat Turussa 4,1 prosenttia, Porvoossa 2,9 prosenttia ja Vantaalla 2,1 prosenttia. Hinnat laskivat eniten Mikkelissä ja Riihimäellä (9,8 prosenttia). Vanhojen rivitalojen neliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 3 326 euroa ja muualla Suomessa 1 612 euroa.

Vuonna 2018 uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa 0,4 prosenttia edellisvuodesta. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,4 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 0,3 prosenttia. Uusien rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat olivat pääkaupunkiseudulla 4 131 euroa ja muualla Suomessa 2 825 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 ovat taas jatkaneet nousuaan. Asuntojen hintojen nousu on selvästi hidastunut vuodesta 2011 lähtien ja vuonna 2014 asuntojen hinnat kääntyivät väliaikaaiseen 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 3,0 prosenttia. Asuntojen hintojen keskimääräinen vuosinousu on ollut noin 0,4 prosenttiyksiköä nopeampaa, mikä on heikentänyt palkkojen ostovoimakykyä asuntomarkkinoilla.

Kuvio 3. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset 1971–2018, 4. neljännes



Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2018¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Kauppojen lukumäärä
Koko maa	2 060	102,9	0,0	1,2	2 237
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 563	109,1	-0,2	2,7	690
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 611	97,4	0,2	-0,3	1 536
Kehyskunnat ²⁾	2 077	96,6	-2,0	1,9	154
Etelä-Suomi	2 473	105,5	-0,6	1,8	1 428
Länsi-Suomi	1 652	98,1	-0,1	0,0	407
Itä-Suomi	1 330	89,1	0,9	-4,7	214
Pohjois-Suomi	1 562	102,0	6,5	3,5	177
Helsinki	4 064	111,4	-0,4	2,8	422
Espoo-Kauniainen	3 452	106,0	-0,4	3,4	166
Vantaa	2 498	104,1	1,0	0,8	102
Tampere	2 437	103,9	-1,0	1,6	88
Turku	1 962	105,9	-6,9	0,0	118
Oulu	1 796	106,7	6,6	3,0	91

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2018¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 203	105,2	-0,3	1,4
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 711	110,7	-0,4	2,5
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 645	98,8	-0,1	0,0
Kehyskunnat ²⁾	1 904	96,3	0,5	2,0
Etelä-Suomi	2 600	107,2	-0,7	1,3
Länsi-Suomi	1 674	100,8	-0,8	2,5
Itä-Suomi	1 478	91,6	1,6	-4,5
Pohjois-Suomi	1 686	106,0	9,5	7,7
Helsinki	4 256	112,4	-0,2	2,1
Espoo-Kauniainen	3 360	107,0	-1,5	4,2
Vantaa	2 275	104,1	-0,1	3,4
Tampere	2 387	104,8	-2,5	1,4
Turku	1 864	102,6	-11,7	-4,3
Oulu	1 847	111,1	7,8	5,8

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2018¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	1 902	99,7	0,3	0,8
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 327	105,9	0,1	3,1
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 576	96,0	0,4	-0,7
Kehyskunnat ²⁾	2 199	96,8	-3,3	1,8
Etelä-Suomi	2 310	102,7	-0,3	2,5
Länsi-Suomi	1 628	95,2	0,8	-2,5
Itä-Suomi	1 199	86,4	0,2	-5,0
Pohjois-Suomi	1 475	99,0	4,3	0,5
Helsinki	3 493	108,1	-1,1	6,7
Espoo-Kauniainen	3 518	105,2	0,5	2,8
Vantaa	2 775	104,1	2,0	-1,6
Tampere	2 532	102,3	1,9	2,1
Turku ³⁾
Oulu	1 752	102,6	5,5	0,5

1) Ennakkotieto

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

3) . = kauppvoja alle 20 kpl

Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen tiedossa oleva kauppojen lukumäärä alkuvuonna

Alue	Kauppojen lukumäärä 01-12/2018 ¹⁾	Kauppojen lukumäärä 01-12/2017 ²⁾
Koko maa	58 124	59 760
Pääkaupunkiseutu (PKS)	16 878	17 420
Muu Suomi (koko maa - PKS)	40 884	42 340
Kehyskunnat ³⁾	3 314	3 789
Etelä-Suomi	33 825	35 329
Länsi-Suomi	13 098	13 491
Itä-Suomi	5 511	5 515
Pohjois-Suomi	5 328	5 425
Helsinki	10 324	10 596
Espoo-Kauniainen	3 736	3 805
Vantaa	2 818	3 019
Tampere	3 796	3 846
Turku	3 455	3 642
Oulu	2 770	2 755

1) Ennakkotieto

2) Vuosi sitten julkaistu ennakkotieto

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

Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2018¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Kauppojen lukumäärä
Koko maa	2 063	102,7	-0,1	0,8	12 294
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 674	107,8	0,3	2,2	3 728
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 589	97,9	-0,4	-0,6	8 512
Helsinki ²⁾	4 245	111,6	1,1	4,0	2 276
Helsinki 1	7 159	117,8	2,7	4,9	369
Helsinki 2	5 397	112,7	-0,3	4,7	908
Helsinki 3	3 713	108,1	1,8	2,8	357
Helsinki 4	2 894	106,7	1,2	2,7	642
Espoo-Kauniainen	3 411	102,9	-0,5	-0,4	853
Vantaa	2 627	99,9	-1,9	-1,5	599
Tampere	2 438	107,2	0,6	4,6	722
Turku	2 089	111,2	2,5	4,9	720
Lahti	1 686	94,2	-4,8	-2,0	405
Kuopio	1 751	92,5	-2,3	-5,0	281
Jyväskylä	1 857	96,7	-1,5	-0,4	330
Oulu	1 747	100,4	-0,6	-0,3	551

1) Ennakkotieto

2) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html

Liitetaulukko 6. Vanhojen kerrostaloyksien velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2018¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 882	108,9	-0,6	0,8
Pääkaupunkiseutu (PKS)	5 463	113,4	-0,0	2,4
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 792	100,4	-1,7	-2,5
Helsinki ²⁾	6 103	116,4	0,5	3,2
Helsinki 1	7 991	118,9	1,7	3,1
Helsinki 2	6 360	117,3	-0,2	4,6
Helsinki 3	5 081	113,2	6,2	3,7
Helsinki 4	3 941	107,7	-2,8	-3,8
Espoo-Kauniainen	4 084	99,2	-1,5	-0,6
Vantaa	3 221	96,4	-5,1	-4,1
Tampere	3 068	108,6	-1,7	1,9
Turku	2 926	116,5	-2,9	1,8
Lahti	2 357	89,0	-7,3	-10,9
Kuopio	2 432	103,1	4,1	-0,4
Jyväskylä	2 191	100,2	-1,1	5,1
Oulu	2 365	111,2	-0,4	-4,1

1) Ennakkotieto

2) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html

Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2018¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 129	105,2	0,4	1,6
Pääkaupunkiseutu (PKS)	4 001	111,3	1,4	3,6
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 594	99,2	-0,8	-0,6
Helsinki ²⁾	4 630	114,9	2,5	5,6
Helsinki 1	7 499	120,8	5,4	8,5
Helsinki 2	5 664	116,4	1,2	6,2
Helsinki 3	4 194	114,8	4,6	5,1
Helsinki 4	2 978	105,8	1,0	1,3
Espoo-Kauniainen	3 510	104,3	-1,6	-1,9
Vantaa	2 496	96,5	-2,5	-3,2
Tampere	2 566	108,7	0,3	4,8
Turku	2 125	113,8	-0,2	1,8
Lahti	1 868	94,3	-3,2	-1,7
Kuopio	1 812	95,4	0,8	-2,5
Jyväskylä	1 846	95,6	-6,2	-5,9
Oulu	1 862	103,7	1,2	-1,2

1) Ennakkotieto

2) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html

Liitetaulukko 8. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2018¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 223	105,6	0,3	1,6
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 736	110,3	0,4	2,8
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 614	99,7	0,0	-0,1
Helsinki ²⁾	4 315	112,5	0,4	3,4
Helsinki 1	6 934	116,5	1,9	3,8
Helsinki 2	5 284	113,7	0,1	4,3
Helsinki 3	3 569	108,0	-3,2	-2,3
Helsinki 4	2 599	106,8	0,9	4,6
Espoo-Kauniainen	3 293	107,4	0,7	2,1
Vantaa	2 325	98,9	0,0	-1,6
Tampere	2 417	109,8	1,1	6,4
Turku	1 948	112,1	5,3	5,0
Lahti	1 708	94,1	-4,3	-2,3
Kuopio	1 744	89,3	-2,5	-4,2
Jyväskylä	1 779	96,1	-3,8	-3,4
Oulu	1 892	103,4	-0,2	1,2

1) Ennakkotieto

2) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html

Liitetaulukko 9. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2018¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	1 895	98,4	-0,5	-0,2
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 321	101,9	-0,4	0,6
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 564	96,3	-0,5	-0,7
Helsinki ²⁾	3 479	103,4	1,2	3,6
Helsinki 2	4 242	82,5	-10,6	0,5
Helsinki 3	3 624	106,0	3,7	5,3
Helsinki 4	3 185	107,2	2,0	2,5
Espoo-Kauniainen	3 437	100,6	-0,8	-1,3
Vantaa	2 886	102,0	-2,5	-0,6
Tampere	2 327	103,4	0,7	3,0
Turku	2 232	107,4	1,6	7,6
Lahti	1 422	94,7	-7,3	-0,9
Kuopio	1 701	93,6	-4,3	-7,4
Jyväskylä	1 906	97,5	2,5	4,3
Oulu	1 626	97,2	-1,5	-0,6

1) Ennakkotieto

2) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html

Liitetaulukko 10. Uusien kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät, 4. neljännes 2018

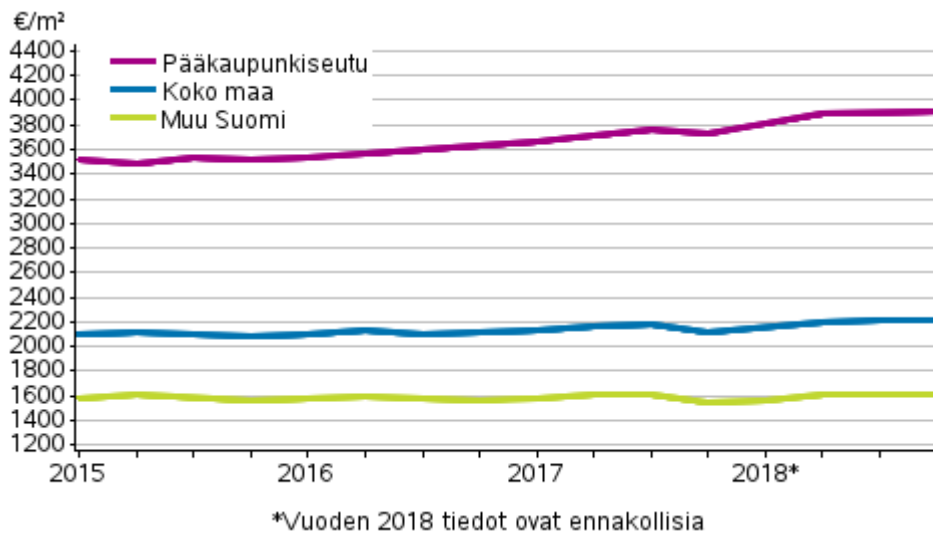
Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Kauppojen lukumäärä tilastossa
Koko maa	4 283	132,4	2,9	6,8	1 101
Pääkaupunkiseutu	5 444	130,2	3,5	10,6	334
Muu Suomi (koko maa-PKS)	3 776	133,8	2,5	4,3	767
Muu Uusimaa	3 963	118,4	-2,0	3,3	74
Etelä-Suomi	4 018	133,5	-6,5	-3,8	138
Länsi-Suomi	3 854	144,5	4,3	5,0	350
Itä-Suomi	3 700	123,8	17,4	14,4	102
Pohjois-Suomi	3 387	137,3	1,2	4,8	103

Liitetaulukko 11. Uusien rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja tilastossa mukana olevien kauppojen lukumäärät, 4. neljännes 2018

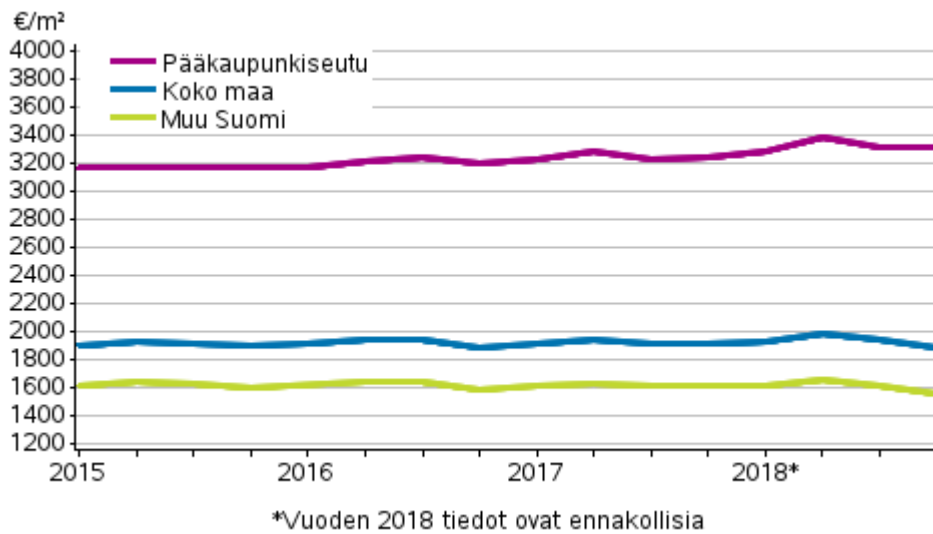
Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Kauppojen lukumäärä tilastossa
Koko maa	3 065	117,0	-0,3	1,4	370
Pääkaupunkiseutu	4 045	118,9	1,1	3,4	82
Muu Suomi (koko maa - PKS)	2 845	116,3	-0,8	0,7	288
Muu Uusimaa	3 101	109,4	-4,1	-0,6	51
Etelä-Suomi	2 908	112,9	-6,0	-3,5	57
Länsi-Suomi	2 773	125,3	7,7	5,8	123
Itä-Suomi	2 863	109,5	-3,2	-3,2	26
Pohjois-Suomi	2 584	118,0	-4,5	4,1	31

Liitekuviot

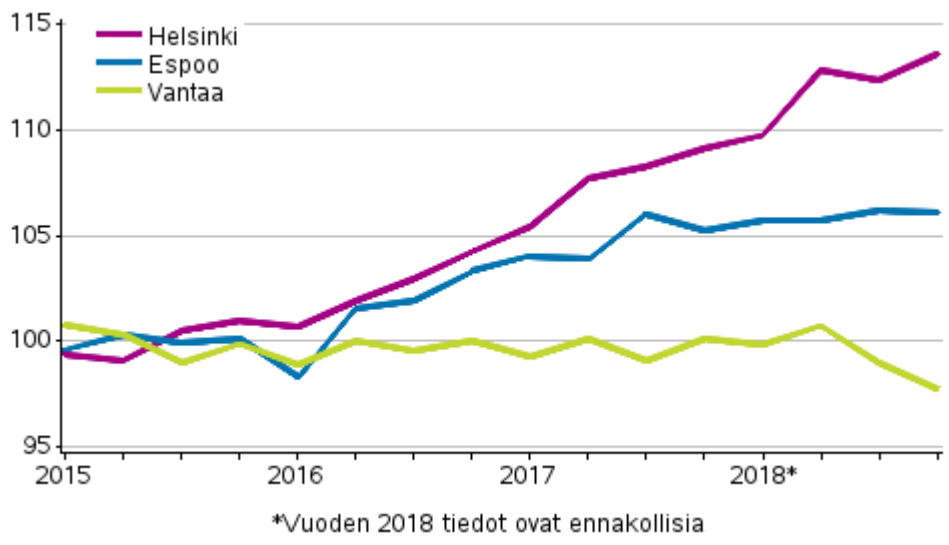
Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat



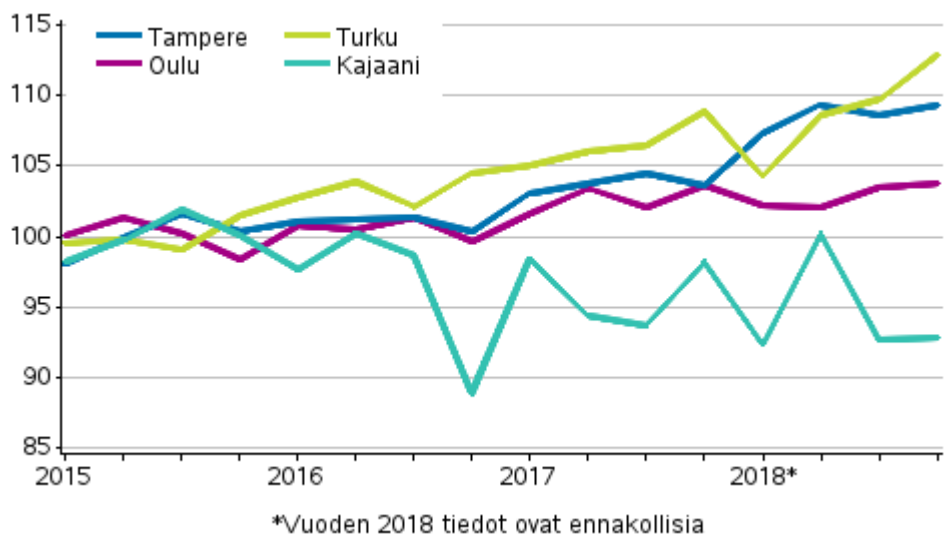
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat



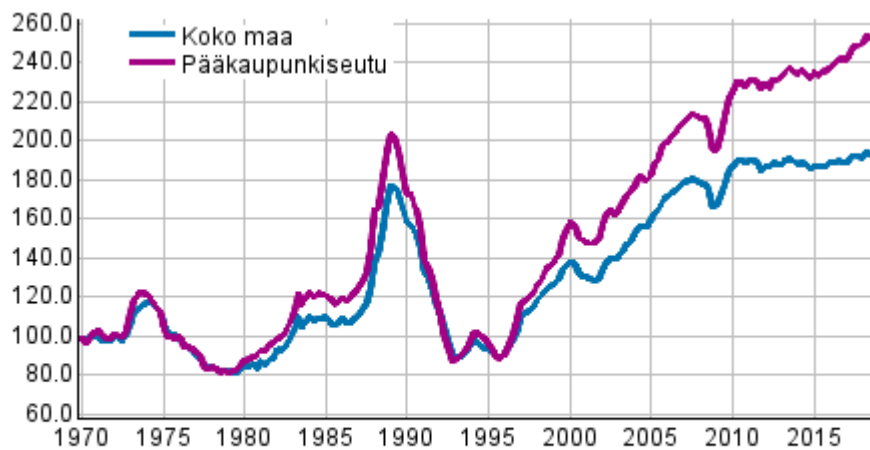
**Liitekuvio 3. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys
pääkaupunkiseudulla, indeksi 2015=100**



**Liitekuvio 4. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys
Tampereella, Turussa, Oulussa ja Kajaanissa, indeksi 2015=100**



Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostaloasuntojen reaalihintaindeksi, indeksi 1970=100



*Vuoden 2018 tiedot ovat ennakkollisia

Tietojen tarkentuminen

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

Osakeasuntojen hintojen tarkentuminen, kuukausitilasto, kuukausimuutos¹⁾

Alue ja tilastokuukausi		Kuukausimuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 31.1.2019	1. julkistus	
Koko Suomi	08/2018	-0,7	-1,1	0,4
	09/2018	0,8	0,7	0,1
	10/2018	-0,9	-1,0	0,1
	11/2018	0,8	0,7	0,1
Pääkaupunkiseutu	08/2018	-0,4	0,0	-0,4
	09/2018	1,1	0,9	0,2
	10/2018	-0,8	-1,3	0,5
	11/2018	1,4	1,5	-0,1
Muu Suomi	08/2018	-1,1	-2,2	1,1
	09/2018	0,6	0,5	0,1
	10/2018	-1,0	-0,8	-0,2
	11/2018	0,2	-0,2	0,4

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

Osakeasuntojen hintojen tarkentuminen, kuukausitilasto, vuosimuutos¹⁾

Alue ja tilastokuukausi		Vuosimuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 31.1.2019	1. julkistus	
Koko Suomi	08/2018	0,2	-0,1	0,3
	09/2018	1,1	1,2	-0,1
	10/2018	0,2	0,4	-0,2
	11/2018	1,1	1,0	0,1
Pääkaupunkiseutu	08/2018	2,0	2,2	-0,2
	09/2018	3,7	3,6	0,1
	10/2018	2,9	3,0	-0,1
	11/2018	3,1	3,0	0,1
Muu Suomi	08/2018	-1,6	-2,3	0,7
	09/2018	-1,3	-1,0	-0,3
	10/2018	-2,3	-2,0	-0,3
	11/2018	-0,8	-0,9	0,1

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

Osakeasuntojen hintojen tarkentuminen, neljännesvuositilasto, neljännesvuosimuutos¹⁾

Alue ja tilastonekjännes		Neljännesmuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 31.1.2019	1. julkistus	
Koko Suomi	4/2017	-0,3	0,0	-0,3
	1/2018	-0,4	-0,4	0,0
	2/2018	2,0	1,8	0,2
	3/2018	-0,7	-0,6	-0,1
Pääkaupunkiseutu	4/2017	0,4	0,4	0,0
	1/2018	0,3	0,2	0,1
	2/2018	2,3	1,8	0,5
	3/2018	-0,7	-0,8	0,1
Muu Suomi	4/2017	-1,0	-0,5	-0,5
	1/2018	-1,1	-1,0	-0,1
	2/2018	1,8	1,8	0,0
	3/2018	-0,8	-0,4	-0,4

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

Osakeasuntojen hintojen tarkentuminen, neljännesvuositilasto, vuosimuutos¹⁾

Alue ja tilastonekjännes		Vuosimuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 31.1.2019	1. julkistus	
Koko Suomi	4/2017	1,4	1,0	0,4
	1/2018	0,0	0,0	0,0
	2/2018	1,0	0,8	0,2
	3/2018	0,5	0,7	-0,2
Pääkaupunkiseutu	4/2017	3,2	2,6	0,6
	1/2018	2,2	2,1	0,1
	2/2018	3,2	2,7	0,5
	3/2018	2,2	2,2	0,0
Muu Suomi	4/2017	-0,3	-0,4	0,1
	1/2018	-2,0	-1,9	-0,1
	2/2018	-1,0	-0,9	-0,1
	3/2018	-1,1	-0,7	-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/m²). Tilastossa julkaistavat neliöhinnat ovat painotettuja neliöhintojen geometrisia keskiarvoja (€/m²).

Asunnon pinta-ala: Asunnon pinta-ala (m²) 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).

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 m² 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. 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.

Pisteluku: Pisteluku on hintaindeksissä käytetty muutossuure, joka kertoo vertailuajankohdan hinnat, keskihinnan tai indeksin suhteessa perusajankohdan hintaan, keskihintaan tai indeksiin. Perusajankohdan pistelukua merkitään tavallisesti luvulla sata. Esimerkiksi, jos hyödykkeen pisteluku on tietyssä ajankohtana 105,3, on hyödykkeen hinta noussut 5,3 prosenttia perusajankohtaan verrattuna.

Jakaumatunnusluvut:

Q1 (alakvartiili) = 25 % havainnoista jää alapuolelle.

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

Q3 (yläkvartiili) = 75 % havainnoista jää alapuolelle.

Kauppojen lukumäärä: Kuvaa alueella tehtyjen vanhojen osakehuoneistojen kauppojen lukumäärää. Kauppojen lukumäärätiedot revisioituvat ja kuluvan vuoden lopulliset tiedot julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen neljänneksen julkistuksen yhteydessä. Kauppojen lukumäärät sisältävät alueella olevat hintasäännellyt HITAS-asunnot sekä ARA-asunnot. HITAS- ja ARA-asunnot eivät sisälly indeksilaskentaan.

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 -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 luokittamalla aineistoa ensin näiden suhteen.

Alueluokitus on muodostettu siten, että se olisi sekä maantieteellisesti mielekäs että asuntojen hintatason kannalta mahdollisimman homogeeninen. Alueluokituksessa suurimmat kaupungit on jaettu useampiin osa-alueisiin ja pienempiä kuntia, joissa tehdään vain vähän osakehuoneistokauppoja, on puolestaan yhdistetty. Alueen sisällä osakehuoneistot on jaettu talotyypin 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 asunto-osakemarkkinoiden kehityksestä. 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.

Tuoreimman kuukauden kauppamäärää ei ole suositeltavaa käyttää kuvaamaan kaupankäynnin aktiivisuutta – se pikemminkin kuvaa tuoreimman ajankohdan hintaindeksin ja neliöhinnan luotettavuutta. Jos tiedossa olevia kauppvoja on vähän, voi muutama poikkeava tapaus alueella vaikuttaa merkittävästi keskihintaan ja hintaindeksiin.

Viimeisimpien kuukausien kauppajen lukumääriä kannattaa tarkastella yhtä kuukautta pitemmällä ajanjaksolla. Etenkin kesäkuukausina kuukausitilaston uusimman julkaisun kauppajen lukumäärä saattaa jäädä tavallista vähäisemmäksi ja täsmentyä tulevina kuukausina.

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. 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 50 prosenttia 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 verrattessa on hyvä tarkistaa tuloksien perustana oleva tietolähde. Tilastokeskuksen tiedot perustuvat Verohallinnon aineistoon ja näin ollen aineisto on kattava tehtyjen kauppojen suhteen.

6.2. Vertailtavuus historiatietoihin

Osakeasuntojen hinnoista vanhojen asuntojen osalta on saatavilla Verohallinnon 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. Neliöhintojen laskentatapaa muutettiin aggregoinnissa aritmeettisesta keskiarvosta geometriseen keskiarvoon, mistä aiheutuu eroja aiemmin julkaistuihin tietoihin etenkin aggregaattitasolla.

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 hintaindeksihin (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

www.tilastokeskus.fi

Lähde: Osakeasuntojen hinnat, Tilastokeskus

Asiakaspalaute: www.tilastokeskus.fi/palaute

Tietopalvelu ja viestintä, Tilastokeskus
puh. 029 551 2220
www.tilastokeskus.fi

Julkaisutilaukset, Edita Publishing Oy
puh. 020 450 05
asiakaspalvelu.publishing@edita.fi
www.editapublishing.fi

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