

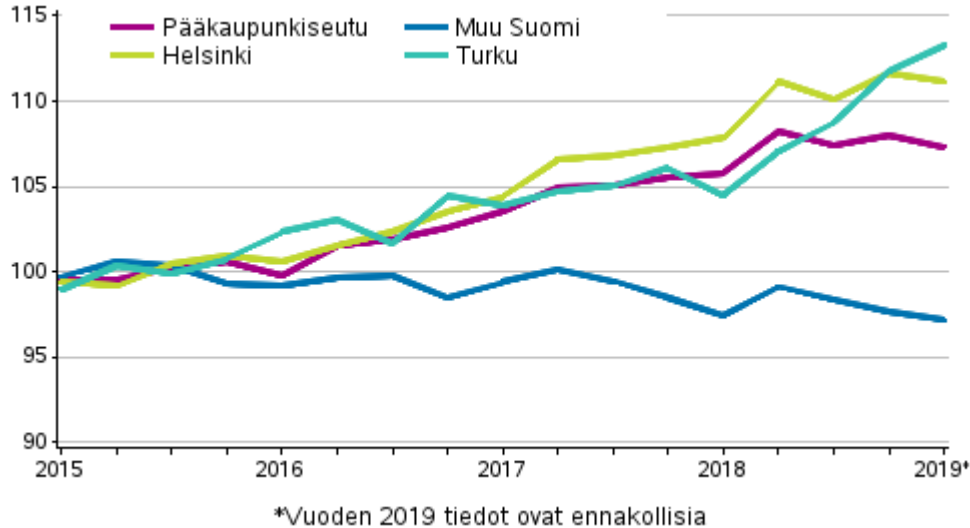
Osakeasuntojen hinnat

2019, maaliskuu ja 1. vuosineljännes

Vanhojen osakeasuntojen hinnat jatkoivat nousuaan Turussa vuoden 2019 ensimmäisellä neljänneksellä

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat viime vuoden vastaavaan neljännekseen verrattuna pääkaupunkiseudulla 1,5 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne laskivat hieman. Edellisestä neljänneksestä hinnat laskivat hieman pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys neljänneksittäin, indeksi 2015=100



Suurista kaupungeista vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat Turussa ennakkotietojen mukaan edelliseen neljännekseen verrattuna 1,4 prosenttia. Vuoden 2018 vastaavaan neljännekseen verrattuna hinnat nousivat 8,5 prosenttia. Vanhojen osakeasuntojen hinnat Turussa ovat nousseet vuoteen 2015 verrattuna enemmän kuin Helsingissä. Helsingin hintanousu on viimeisten neljännesten aikana tasoittunut. Asuntoneliön hinta kerrostalokaksiossa Helsingin kalleimmalla alueella 1. neljänneksellä oli 7 327 euroa ja Turun kalleimmalla alueella 3 326 euroa.

Ennakkotiedot Turun viimeisimmän neljänneksen hinnanmuutoksista perustuvat 611 kauppaan ja Helsingin 2 013 kauppaan. Ennakkotiedot sisältävät keskimäärin kaksi kolmasosaa lopullisista vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista.

Vanhojen osakeasuntojen hinnat, 2019 1. neljännes ¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 068	102,0	-0,6	0,6
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 671	107,3	-0,6	1,5
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 594	97,2	-0,6	-0,2
Helsinki	4 227	111,1	-0,4	3,0
Espoo-Kauniainen	3 357	101,1	-1,8	-1,7
Vantaa	2 715	101,6	1,1	-0,2
Tampere	2 477	106,6	-0,1	1,1
Turku	2 116	113,3	1,4	8,5 ^{*2)}
Jyväskylä	1 784	96,9	0,0	0,4
Oulu	1 734	98,3	-2,0	-2,4

1) Ennakkotieto

2) *Turussa myytiin selvästi yleistä hintatasoa halvempia asuntoja vuoden 2018, 1. neljänneksellä

Vuoden 2018 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien asuntojen hinnat koko maassa nousivat 2,7 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 6,7 prosenttia ja muualla Suomessa puoli prosenttia. Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat laskivat 3,0 prosenttia koko maassa edelliseen neljänneksen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 2,4 prosenttia ja muualla Suomessa 3,4 prosenttia.

Vanhojen osakeasuntojen kauppa kävi viime vuonna edellisvuotta vaisummin

Viime vuonna tehtiin Tilastokeskuksen mukaan 60 800 vanhan osakeasunnon kauppaa. Vuoteen 2017 verrattuna kauppojen lukumäärä laski 3,0 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla tehtyjen kauppojen lukumäärä laski 4,0 prosenttia verrattuna edelliseen vuoteen. Muualla Suomessa kauppooja tehtiin 2,6 prosenttia vähemmän kuin edellisenä vuonna.

Suurista kaupungeista vanhojen osakeasuntojen kauppa kävi edellistä vuotta hieman paremmin Oulussa, jossa kauppaa tehtiin lähes 4 prosenttia enemmän kuin edellisenä vuonna. Turussa kauppojen lukumäärä pysyi viime vuoden tasolla. Muissa suurimmissa kaupungeissa kauppamäärät laskivat hieman edellisvuodesta. Kauppamäärät ovat esimerkiksi Helsingissä selvästi alle vuoden 2010, jolloin Helsingissä tehtiin lähes 12 000 vanhan osakeasunnon kauppaa ja vuonna 2018 vajaat 11 000.

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.

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 alueilla.

Viime vuonna hinnat laskivat vuoteen 2017 verrattuna eniten Kokkolassa ja Mikkelissä. Vuoteen 2015 verrattuna hinnat ovat laskeneet eniten Kouvolassa ja Kotkassa.

Pääkaupunkiseudulla hinnat jatkoivat nousuaan Helsingissä. Hintakehitys jäi maltilliseksi Vantaalla ja Espoossa hinnat pysyivät samoina (liitekuvio 3) edelliseen vuoteen verrattuna. Vuoteen 2015 verrattuna hinnat ovat nousseet Helsingissä 10,2 prosenttia, Espoossa 3,5 ja Vantaalla 1,5 prosenttia.

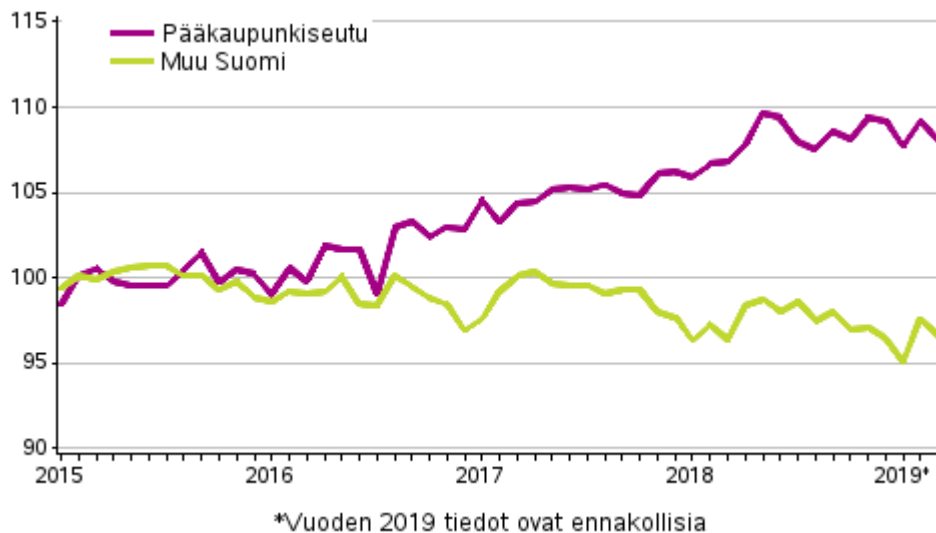
Vanhojen osakeasuntojen hinnat, 2018

Alue	Indeksi 2015=100	Indeksin vuosimuutos 2017/2018, %	Kauppojen lukumäärä
Koko maa	102,5	0,6	60 800
Pääkaupunkiseutu (PKS)	107,4	2,5	17 550
Muu Suomi (koko maa - PKS)	98,2	-1,2	42 866
Helsinki	110,2	3,7	10 714
Helsinki 1	114,6	4,9	1 831
Helsinki 2	112,5	5,0	4 179
Espoo-Kauniainen	103,5	0,0	3 867
Vantaa	101,5	1,1	2 969
Turku	108,0	2,9	3 624
Turku 1	112,7	4,5	1 504
Tampere	106,6	3,5	4 085
Tampere 1	112,5	6,6	1 548
Mikkeli	93,8	-5,9	607
Kokkola	91,1	-7,2	308

Hinnat nousivat maaliskuussa viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vuoden 2018 maaliskuuhun verrattuna vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 1,2 prosenttia ja muualla Suomessa 0,2 prosenttia. Koko maassa hinnat nousivat 0,7 prosenttia. Hinnat laskivat helmikuusta maaliskuuhun koko maassa ja pääkaupunkiseudulla 1,1 prosenttia ja muualla Suomessa yhden prosentin.

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

Taulukot

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2019.....	6
Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2019.....	6
Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2019.....	7
Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen tiedossa oleva kauppojen lukumäärä alkuvuonna.....	7
Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2019.....	8
Liitetaulukko 6. Vanhojen kerrostaloyksöiden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2019.....	8
Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2019.....	9
Liitetaulukko 8. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2019.....	9
Liitetaulukko 9. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2019.....	10
Liitetaulukko 10. Uusien kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät, 1. neljännes 2019.....	10
Liitetaulukko 11. Uusien rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja tilastossa mukana olevien kauppojen lukumäärät, 1. neljännes 2019.....	11
Liitetaulukko 12. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (miljoonaa euroa) ja kauppojen lukumäärät 2015-2018.....	11
Liitetaulukko 13. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (miljoonaa euroa) ja kauppojen lukumäärät suuralueittain 2015-2018.....	12
Liitetaulukko 14. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (miljoonaa euroa) ja kauppojen lukumäärät maakunnittain 2015-2018.....	13

Kuviot

Liitekuviot

Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat.....	15
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat.....	15
Liitekuvio 3. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys pääkaupunkiseudulla, indeksi 2015=100.....	16
Liitekuvio 4. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys Tampereella, Turussa, Oulussa ja Kajaanissa, indeksi 2015=100.....	16
Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostaloasuntojen reaalihintaindeksi, indeksi 1970=100.....	17
Tietojen tarkentuminen.....	18
Laatuseloste: Osakeasuntojen hinnat.....	20

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2019¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Kauppojen lukumäärä
Koko maa	2 115	102,0	-1,1	0,7	2 859
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 719	108,0	-1,1	1,2	840
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 639	96,6	-1,0	0,2	2 005
Kehyskunnat ²⁾	2 030	94,0	-4,1	-3,9	168
Etelä-Suomi	2 549	104,9	-1,2	1,2	1 644
Länsi-Suomi	1 680	96,8	-2,2	-1,0	642
Itä-Suomi	1 518	90,6	2,3	1,7	352
Pohjois-Suomi	1 403	94,2	0,6	-1,4	207
Helsinki	4 271	111,5	-1,2	3,0	497
Espoo-Kauniainen	3 402	101,7	-1,8	-2,4	188
Vantaa	2 774	104,2	1,1	-0,9	155
Tampere	2 514	106,4	-0,2	1,0	187
Turku	2 178	115,3	1,5	10,7	109
Oulu	1 679	98,2	-2,8	-2,0	90

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2019¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 218	104,8	-1,1	0,9
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 966	111,4	-0,3	2,2
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 602	96,9	-2,2	-0,9
Kehyskunnat ²⁾	1 720	86,4	-11,4	-11,6
Etelä-Suomi	2 629	107,5	-1,3	1,5
Länsi-Suomi	1 643	97,3	-4,6	-3,1
Itä-Suomi	1 617	92,7	1,4	0,3
Pohjois-Suomi	1 577	99,9	13,1	4,4
Helsinki	4 602	113,1	-0,4	3,2
Espoo-Kauniainen	3 324	107,4	-2,0	-1,5
Vantaa	2 532	105,5	3,0	0,0
Tampere	2 475	108,2	-2,0	1,3
Turku	1 968	108,7	-3,1	7,5
Oulu	1 878	107,1	4,5	9,3

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2019¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	1 999	98,2	-0,9	0,5
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 341	101,4	-2,6	-0,9
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 677	96,3	0,2	1,4
Kehyskunnat ²⁾	2 265	98,5	0,2	0,7
Etelä-Suomi	2 445	100,9	-1,0	0,6
Länsi-Suomi	1 718	96,2	0,6	1,3
Itä-Suomi	1 428	88,4	3,2	3,3
Pohjois-Suomi	1 284	90,0	-8,0	-5,6
Helsinki	3 377	105,1	-4,7	2,3
Espoo-Kauniainen	3 457	97,9	-1,8	-3,0
Vantaa	3 077	103,1	-0,6	-1,8
Tampere	2 587	103,1	3,5	0,3
Turku ³⁾
Oulu	1 522	90,2	-9,3	-11,7

1) Ennakkotieto

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

3) . = kauppoja alle 20 kpl

Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen tiedossa oleva kauppojen lukumäärä alkuvuonna

Alue	Kauppojen lukumäärä 01-03/2019 ¹⁾	Kauppojen lukumäärä 01-03/2018 ²⁾
Koko maa	11 297	11 855
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 333	3 401
Muu Suomi (koko maa - PKS)	7 884	8 367
Kehyskunnat ³⁾	673	699
Etelä-Suomi	6 574	6 960
Länsi-Suomi	2 627	2 593
Itä-Suomi	1 110	1 233
Pohjois-Suomi	906	982
Helsinki	2 013	2 077
Espoo-Kauniainen	751	729
Vantaa	569	595
Tampere	768	688
Turku	611	705
Oulu	430	509

1) julkaisuajankohtaan mennessä Verohallinnolta saatujen varainsiirtoveroilmoitusten määrä

2) Vuosi sitten julkaistu tieto

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

Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2019¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Kauppojen lukumäärä
Koko maa	2 068	102,0	-0,6	0,6	11 297
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 671	107,3	-0,6	1,5	3 333
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 594	97,2	-0,6	-0,2	7 884
Helsinki ²⁾	4 227	111,1	-0,4	3,0	2 013
Helsinki 1	7 199	117,4	-0,7	5,9	395
Helsinki 2	5 268	113,2	0,3	2,6	773
Helsinki 3	3 674	107,0	-0,9	2,1	327
Helsinki 4	2 937	105,2	-1,0	1,5	518
Espoo-Kauniainen	3 357	101,1	-1,8	-1,7	751
Vantaa	2 715	101,6	1,1	-0,2	569
Tampere	2 477	106,6	-0,1	1,1	768
Turku	2 116	113,3	1,4	8,5	611
Lahti	1 645	94,4	-0,1	-1,2	321
Kuopio	1 863	92,7	0,1	-2,2	299
Jyväskylä	1 784	96,9	-0,0	0,4	396
Oulu	1 734	98,3	-2,0	-2,4	430

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 6. Vanhojen kerrostaloyksien velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2019¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 869	110,5	1,5	1,9
Pääkaupunkiseutu (PKS)	5 531	115,2	1,8	3,6
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 762	101,5	1,1	-1,6
Helsinki ²⁾	6 128	117,4	1,3	3,6
Helsinki 1	7 857	117,2	-0,6	0,3
Helsinki 2	6 427	119,9	2,1	5,3
Helsinki 3	4 895	113,1	4,2	6,5
Helsinki 4	4 093	109,8	1,4	3,1
Espoo-Kauniainen	4 080	104,3	4,4	3,7
Vantaa	3 502	102,3	4,7	3,2
Tampere	2 945	110,5	1,2	0,4
Turku	3 089	120,8	2,5	5,3
Lahti	1 882	93,9	4,5	-9,4
Kuopio	2 378	99,0	-0,8	-1,6
Jyväskylä	2 147	102,3	1,5	-2,1
Oulu	2 407	112,3	2,9	-0,7

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2019¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 112	104,4	-0,7	0,2
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 982	109,7	-1,0	0,8
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 579	98,9	-0,3	-0,5
Helsinki ²⁾	4 541	112,3	-1,4	1,4
Helsinki 1	7 327	115,4	-2,4	3,3
Helsinki 2	5 607	115,6	-0,5	1,3
Helsinki 3	3 989	110,4	-3,5	1,9
Helsinki 4	2 930	103,7	-1,2	-0,9
Espoo-Kauniainen	3 513	106,3	1,3	1,0
Vantaa	2 624	96,8	-0,5	-3,4
Tampere	2 591	110,3	2,7	2,6
Turku	2 140	115,5	0,1	6,1
Lahti	1 632	92,3	-1,7	-5,3
Kuopio	1 947	96,5	0,9	0,3
Jyväskylä	1 759	100,2	3,7	-1,7
Oulu	1 871	104,0	1,1	-0,5

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 8. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2019¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 182	105,1	-0,8	1,7
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 781	110,5	-0,4	3,0
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 555	98,2	-1,4	-0,1
Helsinki ²⁾	4 444	113,1	-0,3	4,2
Helsinki 1	7 071	118,3	0,0	7,8
Helsinki 2	5 318	113,4	-1,1	1,7
Helsinki 3	3 692	108,3	-0,6	1,3
Helsinki 4	2 767	107,6	1,2	5,4
Espoo-Kauniainen	3 248	106,2	-0,4	-0,1
Vantaa	2 255	98,0	-0,8	-1,8
Tampere	2 409	108,7	-0,5	1,4
Turku	1 943	112,7	-0,1	11,5
Lahti	1 564	93,8	-0,5	-0,9
Kuopio	1 880	92,6	2,8	-1,0
Jyväskylä	1 735	95,8	-1,1	0,3
Oulu	1 798	102,3	-0,4	1,9

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 9. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2019¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	1 935	97,6	-0,6	-0,3
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 277	100,9	-1,0	-0,3
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 616	95,6	-0,2	-0,2
Helsinki ²⁾	3 289	102,6	-0,1	2,1
Helsinki 2 ³⁾
Helsinki 3	3 539	105,1	-0,6	2,4
Helsinki 4	3 099	103,2	-3,4	-1,0
Espoo-Kauniainen	3 368	97,8	-3,2	-3,1
Vantaa	3 090	105,4	2,5	1,6
Tampere	2 433	101,3	-1,8	-0,3
Turku	2 321	111,6	4,3	6,8
Lahti	1 792	97,9	1,9	3,5
Kuopio	1 785	90,8	-2,7	-4,8
Jyväskylä	1 817	95,9	-1,0	1,6
Oulu	1 645	93,5	-4,2	-5,6

1) Ennakkotieto

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

3) . = kauppoja alle 20 kpl

Liitetaulukko 10. Uusien kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät, 1. neljännes 2019

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Kauppojen lukumäärä tilastossa
Koko maa	4 198	125,1	-5,5	2,1	953
Pääkaupunkiseutu	5 362	125,8	-3,4	7,3	343
Muu Suomi (koko maa-PKS)	3 689	124,7	-6,8	-1,3	610
Muu uusimaa	3 895	114,8	-3,0	0,1	66
Etelä-Suomi	4 042	127,2	-4,7	-9,0	120
Länsi-Suomi	3 827	137,3	-5,0	2,0	274
Itä-Suomi	3 552	108,6	-12,2	5,9	74
Pohjois-Suomi	3 143	123,7	-9,9	-5,1	76

Liitetaulukko 11. Uusien rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja tilastossa mukana olevien kauppojen lukumäärät, 1. neljännes 2019

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Kauppojen lukumäärä tilastossa
Koko maa	3 042	120,5	3,0	4,2	357
Pääkaupunkiseutu	4 147	120,5	1,4	4,3	81
Muu Suomi (koko maa - PKS)	2 794	120,4	3,5	4,2	276
Muu Uusimaa	3 142	114,7	4,8	1,7	40
Etelä-Suomi	2 850	117,2	3,8	1,9	65
Länsi-Suomi	2 698	119,9	-4,4	2,4	95
Itä-Suomi ¹⁾	2 786	147,3	34,6	37,8	29
Pohjois-Suomi	2 513	115,4	-2,2	-9,0	47

1) Ensimmäisellä neljänneksellä myytiin vertailuajankohtaan verrattuna asuntoja edullisemmilta alueilta. Vähäisillä havaintomäärillä muutokset hinta-aineiston rakenteessa heijastuvat indeksiin.

Liitetaulukko 12. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (miljoonaa euroa) ja kauppojen lukumäärät 2015-2018

Alue	Vuosi	Kauppasumma	Kauppojen lukumäärä	Keskipinta-ala
Koko maa	2015	9 530	61 954	63.3
	2016	9 803	61 344	63.9
	2017	10 045	62 654	64.4
	2018	9 873	60 800	64.5
Muu Suomi (koko maa - PKS)	2015	4 985	43 732	62.9
	2016	5 269	43 820	63.4
	2017	5 138	44 018	63.5
	2018	5 027	42 866	63.7
Pääkaupunkiseutu (PKS)	2015	4 545	18 222	64.1
	2016	4 534	17 524	65.3
	2017	4 907	18 273	66.5
	2018	4 847	17 550	66.6

Liitetaulukko 13. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (miljoonaa euroa) ja kauppojen lukumäärät suuralueittain 2015-2018

		Kauppasumma	Kauppojen lukumäärä	Keskipinta-ala
Suuralue	Vuosi			
Etelä-Suomi	2015	6 700	36 508	63.8
	2016	6 959	35 664	64.8
	2017	7 188	36 832	65.5
	2018	7 019	35 223	65.6
Länsi-Suomi	2015	1 748	14 598	63.1
	2016	1 746	14 763	63.4
	2017	1 746	14 412	63.3
	2018	1 727	13 972	63.6
Itä-Suomi	2015	541	5 672	60.2
	2016	536	5 494	60.4
	2017	539	5 660	60.8
	2018	531	5 674	60.9
Pohjois-Suomi	2015	540	5 160	63.4
	2016	561	5 422	63.2
	2017	572	5 386	63.4
	2018	596	5 547	63.7

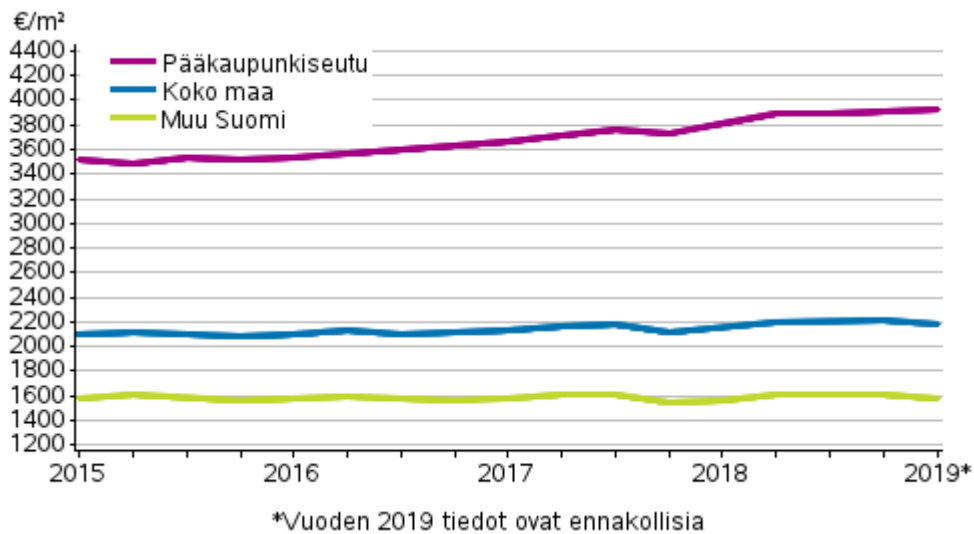
Liitetaulukko 14. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (miljoonaa euroa) ja kauppojen lukumäärät maakunnittain 2015-2018

Maakunta	Vuosi	Kauppasumma	Kauppojen lukumäärä	Keskipinta-ala
Uusimaa	2015	5 312	23 553	64.7
	2016	5 530	22 692	66.0
	2017	5 699	23 533	66.8
	2018	5 569	22 363	67.0
Varsinais-Suomi	2015	687	5 682	63.8
	2016	742	5 985	64.4
	2017	810	6 272	65.1
	2018	806	6 188	64.7
Satakunta	2015	185	2 104	61.0
	2016	179	2 165	62.1
	2017	185	2 136	62.8
	2018	183	2 130	61.3
Kanta-Häme	2015	200	2 075	60.4
	2016	191	1 798	62.5
	2017	195	1 873	62.6
	2018	168	1 604	64.1
Pirkanmaan	2015	940	6 601	64.7
	2016	954	6 619	65.1
	2017	968	6 718	64.5
	2018	973	6 510	65.4
Päijät-Häme	2015	261	2 437	62.3
	2016	256	2 378	62.4
	2017	252	2 332	62.7
	2018	249	2 334	62.6
Kymenlaakso	2015	130	1 660	60.7
	2016	128	1 656	60.4
	2017	126	1 714	60.4
	2018	118	1 586	61.6
Etelä-Karjala	2015	109	1 101	60.2
	2016	116	1 235	59.0
	2017	105	1 109	58.8
	2018	109	1 148	59.1
Etelä-Savo	2015	109	1 276	58.7
	2016	102	1 194	58.4
	2017	104	1 271	58.8
	2018	99	1 264	59.5
Pohjois-Savo	2015	265	2 449	61.9
	2016	264	2 426	62.1
	2017	269	2 458	62.9
	2018	271	2 553	62.3
Pohjois-Karjala	2015	124	1 329	58.6
	2016	126	1 251	59.1
	2017	120	1 280	58.8
	2018	114	1 197	58.9

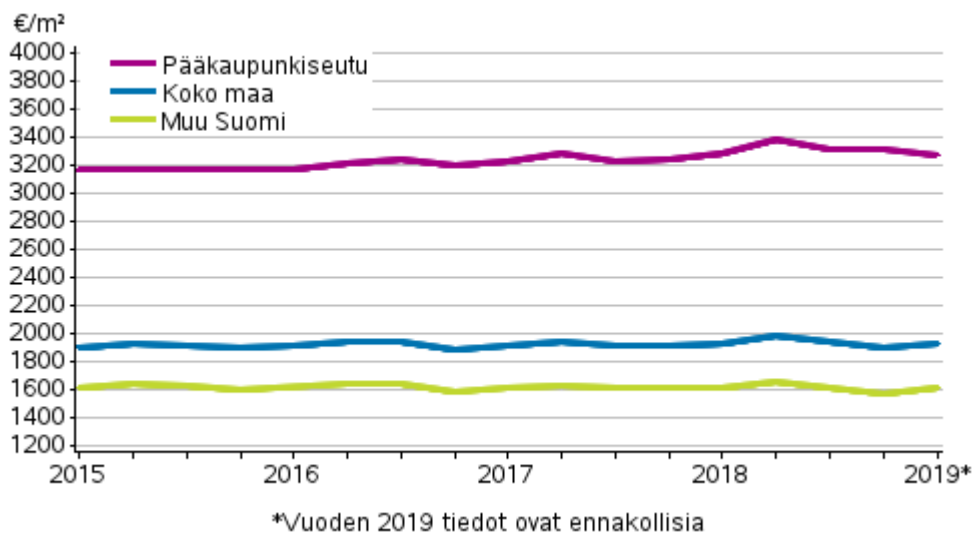
		Kauppasumma	Kauppojen lukumäärä	Keskipinta-ala
Keski-Suomi	2015	308	3 201	60.2
	2016	323	3 257	60.8
	2017	310	2 981	60.7
	2018	284	2 667	60.5
Etelä-Pohjanmaa	2015	148	1 265	62.8
	2016	127	1 178	63.4
	2017	118	1 144	62.7
	2018	120	1 162	64.4
Pohjanmaa	2015	167	1 427	65.9
	2016	155	1 368	64.5
	2017	166	1 435	64.2
	2018	168	1 503	64.0
Keski-Pohjanmaa	2015	47	409	65.8
	2016	41	375	65.3
	2017	39	344	67.0
	2018	36	341	63.7
Pohjois-Pohjanmaa	2015	383	3 369	64.6
	2016	400	3 573	64.2
	2017	410	3 642	64.4
	2018	434	3 725	64.6
Kainuu	2015	44	618	60.0
	2016	45	627	60.2
	2017	47	652	60.3
	2018	47	660	61.6
Lappi	2015	110	1 382	59.7
	2016	125	1 567	59.7
	2017	123	1 397	60.1
	2018	126	1 481	61.4

Liitekuviot

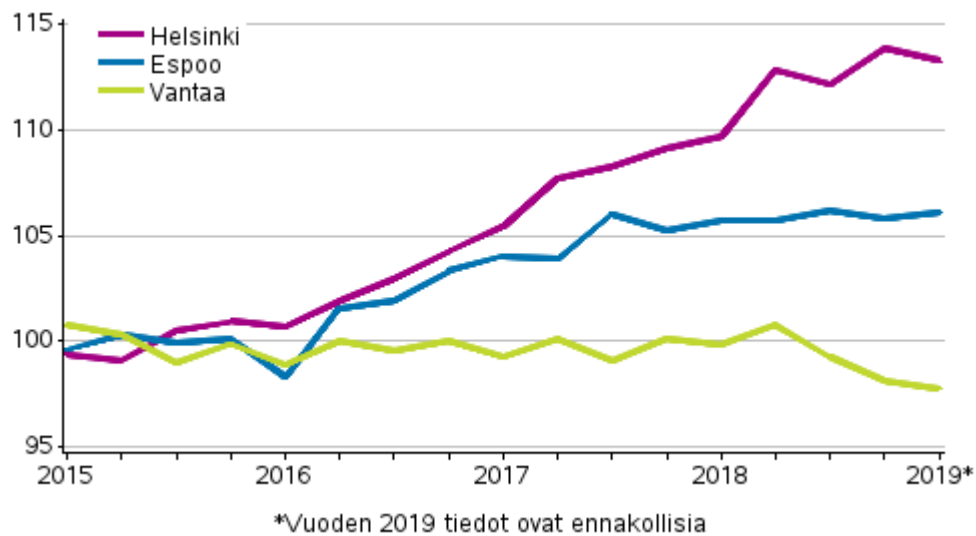
Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat



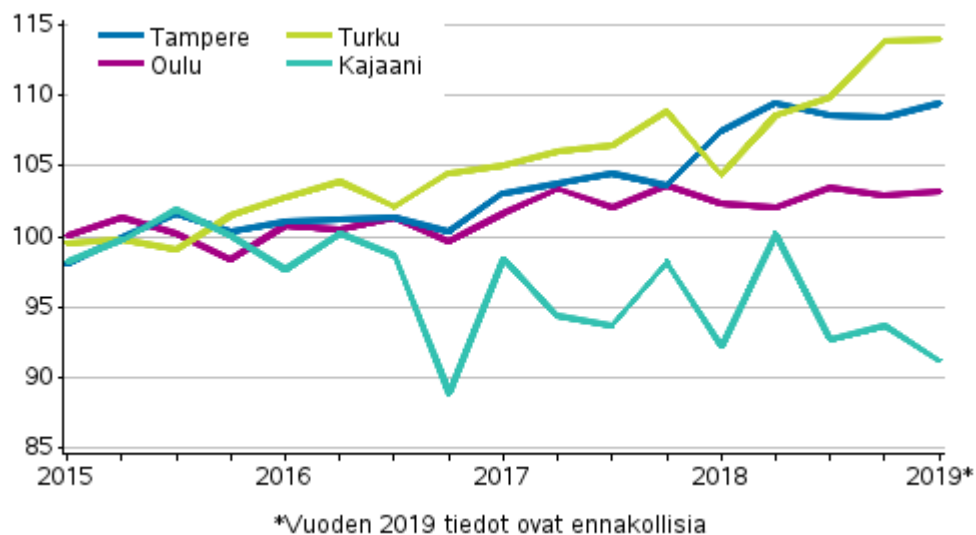
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat



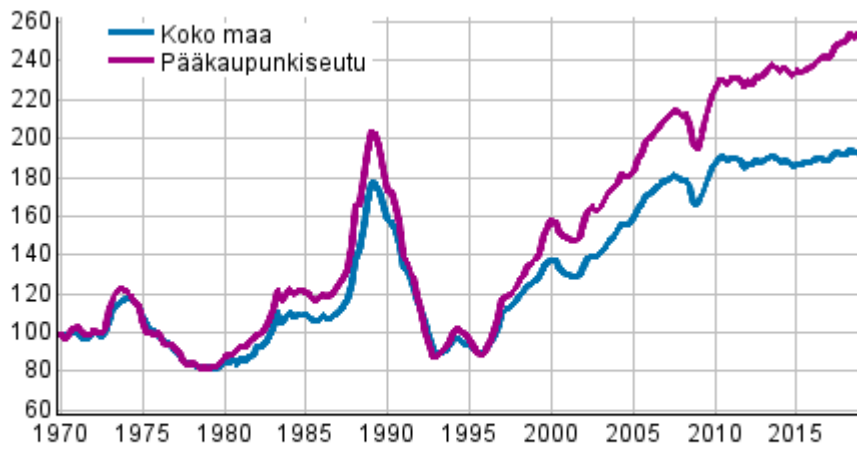
**Liitekuvio 3. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys
pääkaupunkiseudulla, indeksi 2015=100**



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



Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostaloasuntojen reaalihintaindeksi, indeksi 1970=100



*Vuoden 2019 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 3.5.2019	1. julkistus	
Koko Suomi	11/2018	0,6	0,7	-0,1
	12/2018	-0,4	0,0	-0,4
	01/2019	-1,4	-2,6	1,2
	02/2019	2,0	2,0	0,0
Pääkaupunkiseutu	11/2018	1,2	1,5	-0,3
	12/2018	-0,1	-0,2	0,1
	01/2019	-1,4	-1,9	0,5
	02/2019	1,4	1,7	-0,3
Muu Suomi	11/2018	0,1	-0,2	0,3
	12/2018	-0,7	0,2	-0,9
	01/2019	-1,4	-3,3	1,9
	02/2019	2,6	2,4	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, vuosimuutos¹⁾

Alue ja tilastokuukausi		Vuosimuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 3.5.2019	1. julkistus	
Koko Suomi	11/2018	1,1	1,0	0,1
	12/2018	0,8	1,2	-0,4
	01/2019	0,2	-0,6	0,8
	02/2019	1,4	1,4	0,0
Pääkaupunkiseutu	11/2018	3,1	3,0	0,1
	12/2018	2,8	2,7	0,1
	01/2019	1,7	1,1	0,6
	02/2019	2,4	2,5	-0,1
Muu Suomi	11/2018	-0,9	-0,9	0,0
	12/2018	-1,3	-0,3	-1,0
	01/2019	-1,3	-2,4	1,1
	02/2019	0,3	0,3	0,0

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

Osakeasuntojen hintojen tarkentuminen, neljännesvuositalasto, neljännesvuosimuutos¹⁾

Alue ja tilastonekjännes		Neljännesmuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 3.5.2019	1. julkistus	
Koko Suomi	1/2018	-0,4	-0,4	0,0
	2/2018	2,0	1,8	0,2
	3/2018	-0,8	-0,6	-0,2
	4/2018	-0,1	-0,1	0,0
Pääkaupunkiseutu	1/2018	0,3	0,2	0,1
	2/2018	2,3	1,8	0,5
	3/2018	-0,8	-0,8	0,0
	4/2018	0,6	0,3	0,3
Muu Suomi	1/2018	-1,1	-1,0	-0,1
	2/2018	1,8	1,8	0,0
	3/2018	-0,8	-0,4	-0,4
	4/2018	-0,7	-0,4	-0,3

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

Osakeasuntojen hintojen tarkentuminen, neljännesvuositalasto, vuosimuutos¹⁾

Alue ja tilastonekjännes		Vuosimuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 3.5.2019	1. julkistus	
Koko Suomi	1/2018	0,0	0,0	0,0
	2/2018	1,0	0,8	0,2
	3/2018	0,5	0,7	-0,2
	4/2018	0,8	0,8	0,0
Pääkaupunkiseutu	1/2018	2,2	2,1	0,1
	2/2018	3,2	2,7	0,5
	3/2018	2,1	2,2	-0,1
	4/2018	2,3	2,2	0,1
Muu Suomi	1/2018	-2,0	-1,9	-0,1
	2/2018	-1,0	-0,9	-0,1
	3/2018	-1,1	-0,7	-0,4
	4/2018	-0,8	-0,6	-0,2

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

Laatuseloste: Osakeasuntojen hinnat

1. Tilastotietojen relevanssi

1.1 Tietosisältö ja käyttötarkoitus

Osakeasuntojen hinnat -tilasto kuvaa vanhojen osakehuoneistojen velattomia neliöhintoja ja niiden muutoksia kuukausi-, vuosineljännes- ja vuositasolla. Uusien asuntojen osalta tietoja julkaistaan vuosineljännes- ja vuositasolla. Tilasto sisältää alueen ja talotyypin mukaan luokiteltuja tietoja 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 reaalisen hintojen muutoksen indeksin perusajankohtaan verrattuna. Reaalihintaindeksi saadaan jakamalla alueen nimellishintaindeksin pisteluku vastaavan ajankohdan ja vastaavan perusvuoden koko maan kuluttajahintaindeksin pisteluvulla.

Pisteluku: Pisteluku on hintaindekseissä 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 postinumeroluokitteluun. 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 alueluokitus on tehty suuraluejakoa käyttäen. Alueluokat 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: Alueluokat 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. Aineiston täydentymiseen vaikuttaa myös, onko tiedot raportoitu ajoissa ja se, onko ilmoituksessa käytetty sähköistä lomaketta.

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. 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.

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 verrattuna on hyvä tarkistaa tuloksien perustana oleva tietolähde. Tilastokeskuksen vanhoista osakeasunnoista julkaisemat tiedot perustuvat Verohallinnon varainsiirtoveroilmoituksiin. Kuukausitiedot tarkentuvat seuraavien kuukausien aikana siten, että vuoden lopulliset tiedot julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkaisun yhteydessä. Vuositilaston aineisto kattaa lähes kaikki sekä yksityisten, että kiinteistönvälittäjien kautta tehdyt kaupat. Esimerkiksi Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) julkaisemat tiedot perustuvat suurimpien kiinteistönvälittäjien ja rakennuttajien raportoimiin asuntokauppatietoihin. Aineisto kattaa 70-80 prosenttia vanhojen osakeasuntojen kaupoista, minkä lisäksi aineisto sisältää raportoidut tiedot kiinteistöjen ja uusien kohteiden kaupoista. KVKL:n julkaisema vanhojen kerrostaloasuntojen hintaindeksi poikkeaa Tilastokeskuksen julkaisemasta esimerkiksi laatuvaikioinnin ja indeksin laskentatavan osalta. Tilastokeskuksen julkaiseman hintaindeksin tavoitteena on kuvata koko asuntokannan hintakehitystä, KVKL:n indeksin tavoitteena on kuvata tehtyjen kauppajen hintamuutosta.

6.2. Vertailtavuus historiatietoihin

Osakeasuntojen hinnoista vanhojen asuntojen osalta on saatavilla Verohallinnon varainsiirtoveroaineistoon perustuvaa tietoa vuodesta 1987 lähtien neljännesvuosittain. Kiinteistönvälittäjien aineistoihin perustuvaa tietoa on saatavilla vuosilta 1970–1986 nykyistä suppeammalla alueluokituksella. Uusien asuntojen osalta aikasarjat on laskettu vuodesta 2005 lähtien neljännesvuosittain.

Vuoden 2013 tammikuussa päivitettiin rekisteriyhdistelyjä. Tämä lisää kauppajen lukumääriä noin 3-5 prosenttia vuositason aiempiin vuosiin verrattuna.

Vuoden 2015 alusta päivitettiin sekä vanhojen että uusien osakeasuntojen laskennassa käytettyjä laatuvaikioinnin 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 kauppajen lukumäärien laskentaa. Uudistuksessa parannettiin kauppatietojen ja eri rekisteriaineistojen yhteiskäyttöä, minkä johdosta kauppa-aineistosta pystytään jatkossa entistä paremmin erottamaan 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 laatuvaikioinnin ja indeksilaskennassa käytettyjä painoja. Tämän yhteydessä päivitettiin hintojen ja pinta-alojen tarkistusmenettelyjä. Indeksilaskentaa tulevien havaintojen tarkistusmenettely yhdenmukaistettiin vuonna 2016 uudistetun kauppajen 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 toimitettavaan 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

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)